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 09:00:34
Foxit Reader Version: 9.7.0

CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 giữa niên độ tại ngày 30 tháng 9 năm 2026	5 - 8
5.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026	9
6.	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026	10 - 11
7.	Bản thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026	12 - 44

****

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.

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 giữa niên độ Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính 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 Công ty 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 giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty 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 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 Công ty 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 Công ty 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 giữa niên độ.

Công bố của Ban Tổng Giám đốc

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I
U&I LOGISTICS

Nguyễn Xuân Phúc
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

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**		**292.020.108.768**	**406.881.281.690**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**38.908.844.148**	**178.234.132.322**
1. Tiền	111		38.908.844.148	88.234.132.322
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	90.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		-	-
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 ngắn hạn	123		-	-
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	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**		**183.995.671.019**	**187.746.827.465**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	175.092.749.714	152.967.278.939
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	1.342.626.503	2.591.319.085
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	V.4a	7.715.932.314	32.223.283.259
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.5	(155.637.512)	(35.053.818)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**2.058.700.982**	**615.161.333**
1. Hàng tồn kho	141	V.6	2.058.700.982	615.161.333
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 ngắn h	152		-	-
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn (*)	153		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**67.056.892.620**	**40.285.160.570**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.7a	6.278.410.418	2.632.921.431
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		60.662.446.841	37.348.362.046
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.15	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**		**910.040.723.255**	**680.002.773.596**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**540.402.500**	**540.402.500**
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	V.4b	540.402.500	540.402.500
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**51.432.510.465**	**55.721.444.435**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	51.432.510.465	55.721.444.435
- *Nguyên giá*	*222*		*212.766.257.440*	*211.354.448.099*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*223*		*(161.333.746.975)*	*(155.633.003.664)*
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	V.9	-	-
- *Nguyên giá*	*228*		*2.864.513.285*	*2.864.513.285*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*229*		*(2.864.513.285)*	*(2.864.513.285)*
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**		-	-
1. 1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		-	-
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn tr	232		-	-
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng	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 dài hạ	237		-	-
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn	238		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	**240**	**V.10**	**70.942.989.911**	**85.788.977.864**
- Nguyên giá	241		375.804.494.871	375.804.494.871
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(304.861.504.960)	(290.015.517.007)
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	V.11	14.507.540.373	14.031.584.373
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**207.382.908.000**	**199.132.908.000**
1. Đầu tư vào công ty con	261	V.12	207.382.908.000	199.132.908.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.12	2.000.000.000	2.000.000.000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	V.12	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài 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**		**565.234.372.006**	**324.787.456.424**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.7b	565.234.372.006	324.787.456.424
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**1.202.060.832.023**	**1.086.884.055.286**
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**327.664.279.954**	**206.739.837.623**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**219.516.065.017**	**188.213.933.667**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	53.098.884.788	51.708.542.123
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	694.853.899	565.819.873
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.15	-	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.16	6.700.927.990	19.687.114.337
5. Phải trả người lao động	315	V.17	3.972.274.500	14.391.608.414
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.18	10.701.451.076	6.842.107.398
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng ngắn h	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.19	4.086.068.616	4.086.068.616
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.20a	24.784.429.364	21.978.114.435
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.21a, c	98.044.912.540	59.374.625.786
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.22	17.432.262.244	9.579.932.685
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**108.148.214.937**	**18.525.903.956**
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	V.19	1.021.517.172	4.086.068.634
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.20b, c	13.027.796.497	1.567.848.880
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.21b, c	94.098.901.268	12.140.500.000
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344	V.23	-	731.486.442

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**874.396.552.069**	**880.144.217.663**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.24	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	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	V.24	8.048.594.086	2.097.229.663
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.24	146.347.957.983	158.046.988.000
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*420a*		*106.342.354.057*	*53.349.428.380*
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*	*420b*		*40.005.603.926*	*104.697.559.620*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**1.202.060.832.023**	**1.086.884.055.286**

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

Đoàn Kim Phúc
Kế toán trưởng/Người lập

Nguyễn Xuân Phúc
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026	Năm trước Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025	Năm nay Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Năm trước Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	185.146.866.897	154.802.656.170	512.544.392.525	478.957.584.668
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		185.146.866.897	154.802.656.170	512.544.392.525	478.957.584.668
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	159.509.431.320	121.125.106.750	439.995.425.229	382.346.054.650
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		25.637.435.577	33.677.549.420	72.548.967.296	96.611.530.018
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	73.453.003	680.686.034	14.403.566.059	58.073.734.054
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	5.161.099.813	424.516.242	8.822.203.209	1.842.131.066
Trong đó: chi phí lãi vay	24		4.487.047.808	359.087.138	7.496.267.220	1.327.505.226
9. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	9.793.578.611	12.567.572.856	31.987.190.484	35.904.298.178
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		10.756.210.156	21.366.146.356	46.143.139.662	116.938.834.828
12. Thu nhập khác	31	VI.6	648.755.909	30.676.520	1.039.847.851	271.812.391
13. Chi phí khác	32	VI.7	1.914	45.287.279	476.455.594	1.058.039.999
14. Lợi nhuận khác	40		648.753.995	(14.610.759)	563.392.257	(786.227.608)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		11.404.964.151	21.351.535.597	46.706.531.919	116.152.607.220
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.16	2.210.789.957	4.153.711.046	6.700.927.993	14.184.616.411
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		9.194.174.194	17.197.824.551	40.005.603.926	101.967.990.809
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

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

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***		***46.706.531.919***	***116.152.607.220***
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8, 9, 10	24.081.546.539	27.858.409.575
- Các khoản dự phòng	03	V.5	120.583.694	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	VI.4	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3, 4, 6	(2.167.889.266)	(56.574.098.276)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	7.496.267.220	1.327.505.226
- Các khoản điều chỉnh khác	07		(731.486.442)	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***75.505.553.664***	***88.764.423.745***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(19.495.670.311)	19.514.908.422
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(1.443.539.648)	(159.554.507)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		6.161.097.539	(3.809.812.459)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(244.092.404.569)	16.920.132.622
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(7.496.267.220)	(1.327.505.226)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16	(19.687.114.340)	(19.070.768.862)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		716.486.442	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.22	(2.617.426.403)	(1.241.686.400)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***(212.449.284.846)***	***99.590.137.335***
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.4a, 8, 11	(5.801.896.796)	(1.048.017.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	V.2, 8; VI.6	1.074.560.000	216.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(8.250.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	V.12	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.4a, VI.3	1.472.645.446	56.409.747.910
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(11.504.691.350)***	***55.577.730.910***

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
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.21a	245.936.023.827	3.320.927.910
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.21a	(125.307.335.805)	(26.469.140.217)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.15, 24	(36.000.000.000)	(21.600.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***84.628.688.022***	***(44.748.212.307)***
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**(139.325.288.174)**	**110.419.655.938**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**V.1**	**178.234.132.322**	**23.389.033.813**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**V.1**	**38.908.844.148**	**133.808.689.751**

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

CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I
MSDN: 3700 [illegible]
U&I LOGISTICS

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý III 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") là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là cung cấp dịch vụ vận tải và logistics.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty 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 ngoại quan.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

5. Cấu trúc Công ty

Các công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
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%
Công ty Cổ phần Kho vận và Dịch vụ Hàng hóa - Cao su	Số 45 đường số 11, Khu phố 04, phường Linh Xuân, TP. Hồ Chí Minh	Cho thuê kho bãi và lưu giữ hàng hóa	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%
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%	88,00%	88,00%

Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh 1 - Công ty Cổ phần Logistics U&I	Lô L, đường D5, Khu công nghiệp Nam Tân Uyên, phường Tân Hiệp, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Hồ Chí Minh - Công ty Cổ phần Logistics U&I	Số 05 Giang Văn Minh, phường An Khánh, TP. Hồ Chí Minh

6. Số lượng người lao động

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 211 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 256 nhân viên).

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính giữa niên độ

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

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 31 tháng 12 năm 2026 là kỳ kế toán năm đầu tiên Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính ("Thông tư 99") thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 200"). Theo đó, một số khoản mục trên Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được tái phân loại và đổi tên theo quy định mới. Số liệu cột "Số đầu năm" và cột "Kỳ trước" trên Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được trình bày lại theo cách phân loại và tên gọi mới của Thông tư 99 để đảm bảo tính so sánh được. Các thay đổi này không làm ảnh hưởng đến tổng giá trị tài sản, tổng nợ phải trả, vốn chủ sở hữu và lợi nhuận sau thuế của Công ty.

8. Thông tin khác

Cổ phiếu của Công ty đã được đăng ký giao dịch trên thị trường UPCoM (Hệ thống giao dịch chứng khoán chưa niêm yết) thuộc Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán "ULG" theo Quyết định số 960/QĐ-SGDHN ngày 17 tháng 7 năm 2026 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Ngày giao dịch đầu tiên là ngày 07 tháng 8 năm 2026.

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty 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 các giao dịch chủ yếu 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

Công ty 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 ("Thông tư 99") và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp mới

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 là năm đầu tiên Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp theo Thông tư 99 thay thế cho Thông tư 200.

Việc chuyển đổi sang Thông tư 99 được thực hiện theo các phương pháp sau:

- Đối với các thay đổi chính sách kế toán mà Thông tư 99 có hướng dẫn chuyển đổi cụ thể, Công ty thực hiện theo hướng dẫn đó.
- Đối với các thay đổi chính sách kế toán mà Thông tư 99 không có quy định phải điều chỉnh hồi tố hoặc hồi tố đơn giản, Công ty áp dụng phương pháp phi hồi tố.

Việc Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp theo Thông tư 99 không ảnh hưởng đến số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính giữa niên độ.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty 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 99 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền), theo nguyên tắc giá gốc và trên giả định hoạt động liên tục.

2. 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 (trừ các khoản nợ phải thu có gốc ngoại tệ đã được trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi) được đánh giá lại theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương (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).

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi 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 (tính từ ngày mua đến ngày đáo hạn), có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro đáng kể trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo. Các khoản tiền và tương đương tiền bị hạn chế sử dụng không được trình bày tại chỉ tiêu này mà trình bày tại chỉ tiêu "Tài sản ngắn hạn khác" hoặc "Tài sản dài hạn khác" tùy theo thời hạn hạn chế sử dụng.

4. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Ghi nhận ban đầu

Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (chi phí giao dịch, môi giới, tư vấn, kiểm toán, lệ phí, thuế và phí ngân hàng,...). Riêng trường hợp Công ty vay vốn để đầu tư vào công ty con thì chi phí lãi vay được ghi nhận vào chi phí tài chính mà không được vốn hóa. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được theo dõi theo giá gốc.

Cổ tức của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính. 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 ty con

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con được trích lập khi công ty con bị lỗ hoặc khoản đầu tư bị suy giảm giá trị dẫn đến Công ty có khả năng bị mất vốn. Mức trích lập bằng tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp (%) của Công ty tại công ty con tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán nhân (x) với phần chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu của công ty con tại cùng thời điểm. Nếu công ty con là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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 Công ty 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 liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (chi phí giao dịch, môi giới, tư vấn, kiểm toán, lệ phí, thuế và phí ngân hàng,...). Nếu Công ty vay vốn để đầu tư vào vào công cụ vốn của đơn vị khác thì chi phí lãi vay được ghi nhận vào chi phí tài chính mà không được vốn hóa. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được theo dõi theo giá gốc.

Lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính.

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 tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp (%) của Công ty tại đơn vị được đầu tư tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán nhân (x) với phần chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu của đơn vị tại cùng thời điểm.

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 kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

5. 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 Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, kỳ hạn và nguyên tệ. Các khoản phải thu của khách hàng và phải thu khác được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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 tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

6. 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 hoặc từng dịch vụ cung cấp dở dang có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm dự phòng tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

7. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh (bao gồm các chi phí đã trả tiền trước và các chi phí chưa trả tiền trước) có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất, kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và được phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh của các kỳ kế toán có liên quan.

Chi phí chờ phân bổ được phân loại thành ngắn hạn (thời gian phân bổ không quá 12 tháng hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường) và dài hạn (thời gian phân bổ trên 12 tháng hoặc dài hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường) trên Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ. Chi phí chờ phân bổ dài hạn không được tái phân loại thành chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khi lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.
Việc phân bổ chi phí chờ phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh từng kỳ được Công ty thực hiện căn cứ vào tính chất, mức độ của từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ phù hợp. Thời gian và phương pháp phân bổ các khoản chi phí chờ phân bổ của Công ty như sau:

Chi phí công cụ, dụng cụ
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ và phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu ích ước tính (không quá 36 tháng).

Chi phí sửa chữa tài sản
Đối với các tài sản cố định mà theo yêu cầu kỹ thuật phải được sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ, chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ phát sinh được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ và phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng kể từ kỳ tài sản được sửa chữa, bảo dưỡng hoàn thành, đưa vào sử dụng cho đến lần cần sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tiếp theo (không quá 36 tháng).

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

Các chi phí chờ phân bổ khác

Các chi phí khác đã phát sinh có liên quan đến nhiều kỳ kế toán được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ và phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo tiêu thức phù hợp với đặc điểm và bản chất của từng khoản chi phí.

8. 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 Công ty 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 kỳ. Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng thường xuyên tài sản cố định hữu hình được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ phát sinh. Đối với các tài sản cố định mà theo yêu cầu kỹ thuật phải được sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ, chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ phát sinh có giá trị lớn được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ và phân bổ dần vào chi phí sản xuất, kinh doanh cho đến kỳ sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tiếp theo.

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 kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian hữu dụng và phương pháp khấu hao được xem xét lại ít nhất vào cuối mỗi năm tài chính và điều chỉnh nếu cần thiết. 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 - 07
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 07
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05
Tài sản cố định hữu hình khác	03 - 15

9. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ tài sản này.

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 kỳ.

Thời gian hữu dụng và phương pháp khấu hao được xem xét lại ít nhất vào cuối mỗi năm tài chính và điều chỉnh nếu cần thiết.

Tài sản cố định vô hình của Công ty 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 hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty 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.

10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là nhà kho và cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng 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.

Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy, dự phòng tổn thất được lập và ghi nhận vào chi phí trong kỳ. Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính các kỳ sau, nếu mức tổn thất cần trích lập thấp hơn số dự phòng đã lập, phần chênh lệch được hoàn nhập và ghi nhận vào thu nhập trong kỳ. Số hoàn nhập không vượt quá số đã trích lập trước đó.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty 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 hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh được trình bày theo số thuần tại chỉ tiêu "Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư" trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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	10 - 20
Cơ sở hạ tầng	6

11. 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 đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt, bao gồm cả chi phí đi vay được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay ("VAS 16"). Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao cho đến khi hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng. Khi hoàn thành, toàn bộ chi phí được kết chuyển sang khoản mục phù hợp tùy theo mục đích sử dụng thực

tế, bao gồm tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình, bất động sản đầu tư hoặc hàng tồn kho và được tính khấu hao/hao mòn từ thời điểm đưa vào sử dụng.

Chi phí nâng cấp, cải tạo tài sản cố định đang thực hiện được tập hợp riêng và khi hoàn thành được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định tương ứng.

Các chi phí sửa chữa, bảo dưỡng tài sản cố định phát sinh thường xuyên hàng kỳ để tài sản hoạt động bình thường được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ. Đối với các tài sản cố định theo yêu cầu kỹ thuật phải được sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ, chi phí phát sinh được tập hợp riêng. Khi hoàn thành, chi phí được kết chuyển sang chi phí chờ phân bổ và phân bổ dần vào chi phí sản xuất, kinh doanh cho đến kỳ bảo dưỡng tiếp theo.

12. 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 Công ty.
- 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 trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ chứng từ, hồ sơ, tài liệu kế toán; các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép; và các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh khác phải trích trước (như chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa vụ, chi phí lãi vay phải trả).
- 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 Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

13. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi Công ty không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức cho các cổ đông theo quy định của pháp luật về chứng khoán và Điều lệ của doanh nghiệp.

14. Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ là số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Doanh thu chờ phân bổ không bao gồm: các khoản tiền nhận trước của người mua mà Công ty chưa cung cấp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; các khoản doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ.

15. 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.

16. 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 biểu quyết thông qua.

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.

17. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi Công ty hoàn thành nghĩa vụ thực hiện cam kết trong hợp đồng, đồng thời thỏa mãn tất cả 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.
- Công ty 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 kỳ kế toán.

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 từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ hoạt động đầu tư. Đối với khoản đầu tư vào đơn vị đã đăng ký, lưu ký tập trung tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam, thời điểm ghi nhận là ngày đăng ký cuối cùng. Đối với khoản đầu tư vào các đơn vị khác, thời điểm ghi nhận được xác định theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của đơn vị nhận đầu tư. Chỉ phần cổ tức, lợi nhuận thuộc giai đoạn sau ngày đầu tư mới được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính, phần thuộc giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá gốc khoản đầu tư. Cổ tức nhận bằng cổ phiếu không được ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính và không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư, chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm.

18. 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 trong kỳ khi phát sinh, trừ khi đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang, là tài sản cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán, được tính vào giá trị của tài sản đó khi doanh nghiệp chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ tài sản đó và chi phí đi vay có thể xác định được một cách đáng tin cậy.

Việc vốn hóa chi phí đi vay bắt đầu khi đồng thời thỏa mãn cả ba điều kiện:

- Chi phí cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đã phát sinh;
- Chi phí đi vay đã phát sinh; và
- Các hoạt động cần thiết để chuẩn bị đưa tài sản vào sử dụng hoặc bán đang được tiến hành.

Việc vốn hóa tạm ngừng trong các giai đoạn quá trình đầu tư xây dựng hoặc sản xuất bị gián đoạn một cách bất thường. Việc vốn hóa chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu cần thiết để chuẩn bị đưa tài sản vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành.

Đối với khoản vay riêng biệt phục vụ việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang, chi phí đi vay được vốn hóa là chi phí đi vay thực tế phát sinh trừ đi các khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động đầu tư tạm thời của khoản vay này.

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, chi phí đi vay được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa áp dụng cho chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng 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 kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

19. 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. Chi phí được ghi nhận ngay cả khi chưa đến kỳ hạn thanh toán nhưng có khả năng chắc chắn sẽ phát sinh nhằm đảm bảo nguyên tắc thận trọng và bảo toàn vốn.

Khi Công ty ghi nhận một khoản doanh thu thì phải ghi nhận một khoản chi phí tương ứng có liên quan đến việc tạo ra doanh thu đó. Chi phí tương ứng bao gồm chi phí của kỳ tạo ra doanh thu và chi phí của các kỳ trước hoặc chi phí phải trả nhưng liên quan đến doanh thu của kỳ đó. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất của giao dịch và các chuẩn mực kế toán Việt Nam để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

20. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chính sách kế toán thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty được thực hiện theo quy định của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 67/2025/QH15 ngày 14 tháng 6 năm 2025, Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 12 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, các văn bản hướng dẫn của Bộ Tài chính và các quy định pháp luật khác có liên quan. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập tính thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ, các khoản thu nhập không chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Hàng quý, Công ty ghi nhận số thuế thu nhập doanh nghiệp tạm phải nộp theo số thuế tự xác định. Cuối năm tài chính, Công ty xác định số thuế thu nhập doanh nghiệp thực tế phải nộp theo tờ khai quyết toán và điều chỉnh chênh lệch so với số đã tạm ghi nhận trong năm.

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 chênh lệch tạm thời chịu thuế, trừ trường hợp phát sinh từ ghi nhận ban đầu của tài sản hay nợ phải trả trong một giao dịch không ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hay thu nhập chịu thuế tại thời điểm phát sinh.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ khi chắc chắn có đủ lợi nhuận chịu thuế trong tương lai để sử dụng các chênh lệch tạm thời đó, đồng thời được ghi nhận cho các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng khi có đủ lợi nhuận chịu thuế trong tương lai. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu thì không được phản ánh vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xem xét lại vào cuối mỗi kỳ kế toán và được giảm xuống trong phạm vi không còn chắc chắn có đủ lợi nhuận chịu thuế để thu hồi toàn bộ hoặc một phần tài sản thuế thu nhập hoãn lại.

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

Khi lập Báo cáo tình hình tài chính, tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ với nhau khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
  - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần 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.

21. 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.

Các bên liên quan với Công ty bao gồm:

- Công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết và các công ty con khác trong cùng tập đoàn.
- Các cá nhân có quyền biểu quyết trực tiếp hoặc gián tiếp dẫn đến ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, bao gồm các thành viên Hội đồng quản trị và những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát hoạt động của Công ty, bao gồm Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, các thành viên quản lý khác và những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các doanh nghiệp mà các cá nhân thuộc các nhóm trên nắm giữ tỷ lệ biểu quyết (trực tiếp hoặc gián tiếp) đủ lớn để có thể gây ảnh hưởng đáng kể đến doanh nghiệp đó, bao gồm các doanh nghiệp được sở hữu bởi thành viên quản lý chủ chốt hoặc cổ đông chính của Công ty và các doanh nghiệp có chung thành viên quản lý chủ chốt với Công ty.

Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi cá nhân đó khi giao dịch với Công ty, bao gồm: bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột.

Giao dịch giữa các bên liên quan là việc chuyển giao các nguồn lực hay các nghĩa vụ giữa các bên liên quan, không xét đến việc có tính giá hay không.

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.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2026	01/01/2026
Tiền mặt	101.388.923	302.967.010
Tiền gửi không kỳ hạn	38.807.455.225	87.931.165.312
- *Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam*	*7.205.486.794*	*11.917.698.105*
- *Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam*	*23.779.588.554*	*31.881.176.432*
- *Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam*	*7.491.374.385*	*3.240.277.590*
- *Ngân hàng TMCP Quân đội*	*331.005.492*	*40.892.013.185*
Các khoản tương đương tiền	-	90.000.000.000
- *Tiền gửi kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam*	-	*80.000.000.000*
- *Tiền gửi kỳ hạn 3 tháng tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam*	-	*10.000.000.000*
Cộng	**38.908.844.148**	**178.234.132.322**

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu các bên liên quan	***17.356.707.447***	-	***5.471.180.243***	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành	5.138.449.296	-	5.358.958.820	-
Công ty Cổ phần Vận tải U&I	10.446.060.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Kho vận và Dịch vụ Hàng hóa - Cao su	85.120.266	-	-	-
Công ty Cổ phần Kho Hàng hóa U&I	-	-	466.605	-
Công ty Cổ phần Trường Thành	2.772.000	-	924.000	-
Công ty Cổ phần Logistics U&I - Miền Bắc	1.684.285.885	-	77.479.344	-
Công ty TNHH Mỹ nghệ U&I	20.000	-	33.351.474	-
Công ty Cổ phần Nông nghiệp U&I	-	-	-	-
Phải thu các khách hàng khác	***157.736.042.267***	***(155.637.512)***	***147.496.098.696***	***(35.053.818)***
Công ty TNHH Glory Oceanic Việt Nam	34.117.550.002		29.172.198.030	-
Công ty TNHH MTV Grand Wood Việt Nam	16.896.090.576		16.251.709.528	-
Các khách hàng khác	106.722.401.689	(155.637.512)	102.072.191.138	(35.053.818)
Cộng	**175.092.749.714**	**(155.637.512)**	**152.967.278.939**	**(35.053.818)**

Trong đó, khoản phải thu liên quan đến thanh lý tài sản cố định là 1.074.560.000 VND (số đầu năm là 200.000.000 VND).

Một số khoản phải thu với tổng giá trị tối đa 100.000.000.000 VND được dùng đảm bảo khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương (xem Thuyết minh số V.21a).

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật và Năng lượng Enova	-	149.310.000
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Hoàng Anh Đạt Phát	-	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	-	1.465.879.825
Công ty TNHH OOCL Việt Nam	-	309.350.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Công trình Giao thông Quang Minh	403.117.560	-

	30/09/2026	01/01/2026
Công ty Cổ phần KE36	342.688.320	-
Công ty TNHH TM DV Truyền Thông Kết Nối Việt	150.696.000	-
Evergreen Shipping Agency (Vietnam)	147.333.500	-
Các nhà cung cấp khác	298.791.123	666.779.260
Cộng	**1.342.626.503**	**2.591.319.085**

4. Phải thu khác

4a. Phải thu ngắn hạn khác

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu các bên liên quan	-	-	***291.986.302***	-
Công ty Cổ phần Đầu tư U&I - lãi cho vay	-	-	291.986.302	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	**7.715.932.314**	-	***31.931.296.957***	-
Tạm ứng	349.188.197	-	213.833.495	-
Tổng công ty Xây dựng Sài Gòn - TNHH MTV - đặt cọc thuê đất (i)	-	-	25.485.583.242	-
Các khoản ký quỹ ngắn hạn	288.020.000	-	243.750.005	-
Các khoản chi hộ	7.062.158.117	-	5.950.491.778	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	16.566.000	-	37.638.437	-
Cộng	**7.715.932.314**	-	**32.223.283.259**	-

(i) Khoản tiền đặt cọc cho Tổng công ty Xây dựng Sài Gòn - TNHH MTV thuê lại quyền sử dụng 112.472,3 m^2 đất thuộc lô 26CN tại Khu công nghiệp Cái Mép, phường Tân Phước, TP. Hồ Chí Minh theo Hợp đồng đặt cọc số 19/2025/HĐĐC-SGCC ngày 16 tháng 10 năm 2025 để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng nhà xưởng sản xuất pallet và nhà xưởng, kho cho thuê. Ngày 12 tháng 02 năm 2026, Công ty đã chính thức ký Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 03/2026/HĐTĐ-SGCC với Tổng công ty Xây dựng Sài Gòn - TNHH MTV để thuê lại khu đất này.

4b. Phải thu dài hạn khác

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Bà Đỗ Thị Hiền Lương - ký quỹ thuê văn phòng	420.000.000	-	420.000.000	-
Ký quỹ thuê văn phòng	120.402.500	-	120.402.500	-
Cộng	**540.402.500**	-	**540.402.500**	-

5. Nợ quá hạn

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

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025
Số đầu năm	155.637.512	563.415.360
Trích lập dự phòng	-	-
Số cuối kỳ	**155.637.512**	**563.415.360**

6. Hàng tồn kho

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	158.922.986	-	227.865.065	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.899.777.996	-	387.296.268	-
Cộng	**2.058.700.982**	**-**	**615.161.333**	**-**

7. Chi phí chờ phân bổ

7a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Chi phí công cụ, dụng cụ	66.186.952	216.820.963
Chi phí sửa chữa tài sản	3.789.943.396	354.587.117
Tiền thuê đất chờ phân bổ	1.694.156.429	1.230.822.938
Chi phí bảo hiểm	269.318.823	493.267.396
Các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	458.804.818	337.423.017
Cộng	**6.278.410.418**	**2.632.921.431**

7b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Chi phí công cụ, dụng cụ	669.622.746	286.682.898
Chi phí sửa chữa tài sản	16.929.286.603	17.154.376.106
Tiền thuê đất chờ phân bổ tại Khu công nghiệp Nam Tân Uyên (i)	51.699.667.176	53.084.479.698
Phí sử dụng hạ tầng kỹ thuật lô 25CN chờ phân bổ tại Khu công nghiệp Cái Mép (ii)	246.615.996.048	253.845.641.697
Phí sử dụng hạ tầng kỹ thuật lô 26CN chờ phân bổ tại Khu công nghiệp Cái Mép (iii)	249.172.782.178	-
Các chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	147.017.255	416.276.025
Cộng	**565.234.372.006**	**324.787.456.424**

(i) 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.21b).

(ii) 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 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, thời hạn thuê từ ngày 28 tháng 10 năm 2022 đến ngày 10 tháng 5 năm 2052 để đầu tư xây dựng Dự án nhà xưởng gia công cơ khí và nhà xưởng, kho cho thuê (xem Thuyết minh số V.11).

(iii) 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 m^2 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.

8. 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	13.672.314.867	26.172.527.894	57.479.922.133	7.022.571.007	107.007.112.198	211.354.448.099
Mua trong kỳ	-	-	-	119.483.333	5.206.457.463	5.325.940.796
Thanh lý trong kỳ			(3.914.131.455)			(3.914.131.455)
Số cuối kỳ	**13.672.314.867**	**26.172.527.894**	**53.565.790.678**	**7.142.054.340**	**112.213.569.661**	**212.766.257.440**
Trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	5.549.227.934	20.950.913.322	37.045.211.587	5.649.474.062	25.141.816.711	94.336.643.616
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	10.048.374.303	24.141.462.752	45.540.053.097	6.651.222.823	69.251.890.689	155.633.003.664
Khấu hao trong kỳ	354.596.139	992.647.719	2.874.095.353	276.130.324	4.738.089.051	9.235.558.586
Thanh lý			(3.534.815.275)			(3.534.815.275)
Số cuối kỳ	**10.402.970.442**	**25.134.110.471**	**44.879.333.175**	**6.927.353.147**	**73.989.979.740**	**161.333.746.975**
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	3.623.940.564	2.031.065.142	11.939.869.036	371.348.184	37.755.221.509	55.721.444.435
Số cuối kỳ	**3.269.344.425**	**1.038.417.423**	**8.686.457.503**	**214.701.193**	**38.223.589.921**	**51.432.510.465**
Trong đó:						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-

Danh mục tài sản cố định hữu hình tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Hệ thống năng lượng mặt trời	21.268.652.066	8.152.983.351	13.115.668.715
Hệ thống điện năng lượng mặt trời hòa lưới áp mái có lưu trữ Kho ngoại quan số 03, 04,	5.206.457.463	43.387.146	5.163.070.317
Tài sản cố định hữu hình khác	186.291.147.911	153.137.376.478	33.153.771.433
Cộng	**212.766.257.440**	**161.333.746.975**	**51.432.510.465**

9. Tài sản cố định vô hình

Tải sản cố định vô hình của Công ty là chương trình phần mềm máy tính đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng.

10. Bất động sản đầu tư

	Nhà kho	Cơ sở hạ tầng	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	366.112.576.083	9.691.918.788	375.804.494.871
Số cuối kỳ	**366.112.576.083**	**9.691.918.788**	**375.804.494.871**
Trong đó:			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	55.995.932.120	9.691.918.788	65.687.850.908
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	280.323.598.219	9.691.918.788	290.015.517.007
Khấu hao trong kỳ	14.845.987.953	-	14.845.987.953
Số cuối kỳ	**295.169.586.172**	**9.691.918.788**	**304.861.504.960**
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	85.788.977.864	-	85.788.977.864
Số cuối kỳ	**70.942.989.911**	**-**	**70.942.989.911**

Bất động sản đầu tư cho thuê là nhà kho và cơ sở hạ tầng tại Khu công nghiệp Nam Tân Uyên, phường Tân Hiệp, TP. Hồ Chí Minh.

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 kỳ kế toán cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty 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 kế toán như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Kho ngoại quan 1	44.358.976.227	41.401.711.167	2.957.265.060
Kho ngoại quan 2	70.530.181.408	60.832.281.462	9.697.899.946
Kho ngoại quan 3	37.960.609.101	27.046.934.011	10.913.675.090
Kho ngoại quan 4	49.608.111.168	31.831.871.395	17.776.239.773
Kho ngoại quan 5	22.241.855.045	13.159.764.265	9.082.090.780

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Kho ngoại quan 6	55.310.439.099	55.310.439.099	-
Kho ngoại quan 7	48.549.862.217	47.749.127.380	800.734.837
Kho ngoại quan 10	37.552.541.818	17.837.457.393	19.715.084.425
Cơ sở hạ tầng	9.691.918.788	9.691.918.788	-
Cộng	**375.804.494.871**	**304.861.504.960**	**70.942.989.911**

Kho ngoại quan 10 có giá trị còn lại theo sổ sách là 19.715.084.425 VND được dùng đảm bảo cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (xem Thuyết minh số V.21b).

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 khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương (xem Thuyết minh số V.21a).

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng Dự án nhà xưởng gia công cơ khí và nhà xưởng, kho cho thuê trên khu đất 149.850,7 m^2 thuộc lô 25CN tại Khu công nghiệp Cái Mép, phường Tân Phước, TP. Hồ Chí Minh. Theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 4208517284 do Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bà Rịa – Vũng tàu cấp lần đầu ngày 05 tháng 10 năm 2022, tổng vốn đầu tư của Dự án là 982.072.800.000 VND, Dự án sẽ được triển khai xây dựng và đưa vào hoạt động chia thành 3 giai đoạn:

- Giai đoạn 1: bắt đầu triển khai xây dựng từ tháng 5 năm 2023 và đi vào hoạt động từ tháng 8 năm 2024 với tổng vốn đầu tư là 319.955.270.082 VND.
- Giai đoạn 2: bắt đầu triển khai xây dựng từ tháng 8 năm 2024 và đi vào hoạt động từ tháng 4 năm 2025 với tổng vốn đầu tư là 331.058.764.959 VND.
- Giai đoạn 3: bắt đầu triển khai xây dựng từ tháng 5 năm 2025 và đi vào hoạt động từ tháng 01 năm 2027 với tổng vốn đầu tư là 331.058.764.959 VND.

Đến ngày Báo cáo tài chính giữa niên độ này được phê duyệt phát hành, Dự án vẫn chưa được triển khai xây dựng theo kế hoạch do tình hình kinh tế thế giới và Việt Nam có nhiều biến động, nhu cầu về dịch vụ của khách hàng có nhiều thay đổi nên Công ty phải điều chỉnh kế hoạch đầu tư phù hợp với nhu cầu thực tế. 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.

12. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty chỉ có đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Đầu tư vào công ty con	***207.382.908.000***	***207.382.908.000***	-	***199.132.908.000***	***199.132.908.000***	-
Công ty Cổ phần Vận tải U&I [(i)]	18.210.000.000	18.210.000.000	-	18.210.000.000	18.210.000.000	-
Công ty Cổ phần Kho vận và Dịch vụ Hàng hóa - Cao su [(ii)]	95.206.558.000	95.206.558.000	-	95.206.558.000	95.206.558.000	-

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Công ty Cổ phần Kho hàng hóa U&I (iii)	74.716.350.000	74.716.350.000	-	74.716.350.000	74.716.350.000	-
Công ty Cổ phần Logistics U&I - Miền Bắc (iv)	19.250.000.000	19.250.000.000	-	11.000.000.000	11.000.000.000	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	***2.000.000.000***		***- (2.000.000.000)***	***2.000.000.000***		***- (2.000.000.000)***
Công ty Cổ phần Đầu tư Khai thác Cảng biển Hàng hải An Thới (v)	2.000.000.000		- (2.000.000.000)	2.000.000.000		- (2.000.000.000)
Cộng	**209.382.908.000**	**207.382.908.000**	**(2.000.000.000)**	**201.132.908.000**	**199.132.908.000**	**(2.000.000.000)**

(i) Công ty nắm giữ 1.821.000 cổ phiếu, tương đương 91,05% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Vận tải U&I.

(ii) Công ty nắm giữ 2.187.670 cổ phiếu, tương đương 93,62% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Kho vận và Dịch vụ Hàng hóa - Cao su.

(iii) Công ty nắm giữ 3.822.004 cổ phiếu, tương đương 98,00% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Kho hàng hóa U&I.

(iv) Công ty nắm giữ 1.760.000 cổ phiếu, tương đương 88,00% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Logistics U&I - Miền Bắc.

(v) Công ty nắm giữ 200.000 cổ phiếu, tương đương 13,33% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Khai thác Cảng biển Hàng hải An Thới. Hiện tại, Công ty Cổ phần Đầu tư Khai thác Cảng biển Hàng hải An Thới đã ngừng hoạt động.

Giá trị có thể thu hồi
Các khoản đầu tư vào Công ty con đều có lãi và không bị suy giảm giá trị do đó Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị có thể thu hồi được xác định bằng giá gốc. Khoản đầu tư vào vào Công ty Cổ phần Đầu tư Khai thác Cảng biển Hàng hải An Thới được xác định bằng không do công ty này đã ngừng hoạt động và không thu thập được Báo cáo tài chính.

Tình hình hoạt động của các công ty con
Các công ty con đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với kỳ trước.

Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác
Không có biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác trong kỳ.

Giao dịch với các công ty con và công ty liên doanh, liên kết
Giao dịch giữa Công ty với các công ty con và công ty liên doanh, liên kết được trình bày tại Thuyết minh số VII.1b.

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Phải trả các bên liên quan	***19.946.416.737***	***13.493.119.429***
Công ty Cổ phần Vận tải U&I	18.789.573.152	13.416.799.578
Công ty Cổ phần Logistics U&I - Miền Bắc	1.156.843.585	76.319.851
Phải trả các nhà cung cấp khác	***33.152.468.051***	***38.215.422.694***
Công ty Cổ phần Vận chuyển Bắc Trung Nam	*12.397.580.854*	13.715.184.474
Công ty Cổ phần ES Depot Việt Nam	-	11.603.295.987
Các nhà cung cấp khác	20.754.887.197	12.896.942.233
Cộng	**53.098.884.788**	**51.708.542.123**

Công ty không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Magnussen Home Furnishings Inc	-	308.785.385
Công ty TNHH Apex Exim	-	249.557.759
Công ty TNHH Xuất Nhập Khẩu Hải sản Hải Đăng	132.015.000	-
Công ty TNHH Vận tải Thương mại Vi Na Tiên Tiến	325.728.000	-
Các khách hàng khác	237.110.899	7.476.729
Cộng	**694.853.899**	**565.819.873**

15. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

	30/09/2026	01/01/2026
Cổ tức phải trả các bên liên quan	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư U&I	-	-
Bà Đoàn Thụy Diễm Huyền	-	-
Ông Nguyễn Xuân Phúc	-	-
Bà Đoàn Kim Phúc	-	-
Ông Trương Phúc Khải	-	-
Cổ tức phải trả các tổ chức và cá nhân khác	-	-
Cộng	-	-

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ.UNILOG ngày 23 tháng 5 năm 2026 đã thông qua tỷ lệ chia cổ tức bằng tiền là 5% mệnh giá cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2025. Tổng số cổ tức sẽ trả là 36.000.000.000 VND. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị triển khai thực hiện chia cổ tức.

Nghị quyết Hội đồng quản trị số 08/2026/NQ-HĐQT.UNILOG ngày 28 tháng 5 năm 2026 đã thông qua việc chi trả 50% cổ tức vào ngày 12 tháng 6 năm 2026 và Nghị quyết số 10/2026/NQ-HĐQT.UNILOG ngày 17 tháng 6 năm 2026 đã thông qua chi trả 50% cổ tức còn lại vào ngày 15 tháng 7 năm 2026.

Thực tế Công ty đã chi trả toàn bộ cổ tức còn lại cho các cổ đông vào ngày 19 tháng 8 năm 2026.

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn

	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 giá trị gia tăng hàng bán nội địa	-	-	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	19.687.114.337	-	6.700.927.993	(19.687.114.340)	6.700.927.990	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	303.877.093	4.647.029.499	(4.459.187.767)		116.035.361
Các loại thuế khác	-	-	845.099.451	(845.099.451)	-	-
Cộng	**19.687.114.337**	**303.877.093**	**12.193.056.943**	**(24.991.401.558)**	**6.700.927.990**	**116.035.361**

Toàn bộ nghĩa vụ thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác được thanh toán trong ngắn hạn.

Thuế giá trị gia tăng

Công ty 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 (i) : 10%

(i) Trong kỳ, Công ty áp dụng thuế suất thuế giá trị gia tăng 8% đối với một số hàng hóa, dịch vụ theo Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 204/2025/QH15 ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thu nhập từ các hoạt động khác phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được dự tính như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	11.404.964.151	21.351.535.597
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
• Các khoản điều chỉnh tăng	391.367.447	568.375.681
• Các khoản điều chỉnh giảm	(742.433.142)	(1.212.202.212)
Thu nhập chịu thuế	11.053.898.456	20.707.709.066
Thu nhập được miễn thuế		-
Thu nhập tính thuế	11.053.898.456	20.707.709.066
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	**2.210.789.957**	**4.153.711.046**

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty 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 giữa niên độ có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Các loại thuế khác
Công ty kê khai và nộp theo quy định.

17. Phải trả người lao động
Tiền lương, thưởng còn phải trả người lao động.

18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Phí sử dụng hạ tầng kỹ thuật phải trả thuộc lô 26CN tại Khu công nghiệp Cái Mép, phường Tân Phước, TP. Hồ Chí Minh	-	-
Chi phí cước vận tải	4.003.603.078	4.498.814.045
Chi phí thuê đất	6.108.537.233	1.852.403.478
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	589.310.765	490.889.875
Cộng	**10.701.451.076**	**6.842.107.398**

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

20. Phải trả khác
20a. Phải trả ngắn hạn khác

	30/09/2026	01/01/2026
Nhận ký quỹ cho thuê kho ngắn hạn	14.318.421.316	20.176.812.657
Tiền hoa hồng phải trả	2.079.754.633	1.705.867.394
Mua lại cổ phần của Công ty CP Logistics U&I - Miền Bắc	8.250.000.000	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	136.253.415	95.434.384
Cộng	**24.784.429.364**	**21.978.114.435**

20b. Phải trả dài hạn khác
Khoản nhận ký quỹ cho thuê kho dài hạn.

20c. Nợ quá hạn chưa thanh toán
Công ty không có khoản nợ quá hạn chưa thanh toán.

21. Vay
21a. Vay ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam –	72.759.738.868	56.516.625.786

	30/09/2026	01/01/2026
Chi nhánh Bình Dương [(i)]		
Vay dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh số V.21b)	25.285.173.672	2.858.000.000
Cộng	**98.044.912.540**	**59.374.625.786**

(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.10) 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 (xem Thuyết minh số V.2).

Công ty 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	56.516.625.786	133.800.155.469		(117.557.042.387)	72.759.738.868
Vay dài hạn đến hạn trả	2.858.000.000		30.177.467.090	(7.750.293.418)	25.285.173.672
Cộng	**59.374.625.786**	**133.800.155.469**	**30.177.467.090**	**(125.307.335.805)**	**98.044.912.540**
Kỳ trước					
Vay ngắn hạn ngân hàng	21.004.712.307	59.837.553.696	-	(24.325.640.217)	56.516.625.786
Vay dài hạn đến hạn trả	2.858.000.000	-	2.858.000.000	(2.858.000.000)	2.858.000.000
Cộng	**23.862.712.307**	**59.837.553.696**	**2.858.000.000**	**(27.183.640.217)**	**59.374.625.786**

21b. Vay dài hạn

Khoản vay Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn theo các Hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng tín dụng số HCM20241738748/HDTD ngày 22 tháng 3 năm 2024 để bù đắp chi phí tài chính đầu tư Dự án Kho ngoại quan Nam Tân Uyên (Kho 10) với hạn mức tín dụng là 69.000.000.000 VND, lãi suất vay thả nổi quy định theo từng khế ước (lãi suất áp dụng trong kỳ là 10,76% - 12,65%/năm), thời hạn vay 84 tháng.
- Hợp đồng tín dụng số HCM20264158683/HDTD ngày 26 tháng 01 năm 2026 để bù đắp chi phí đầu tư mua lô 26CN tại Khu công nghiệp Cái Mép, phường Tân Phước, TP. Hồ Chí Minh với hạn mức tín dụng là 225.000.000.000 VND, lãi suất vay thả nổi quy định theo từng khế ước (lãi suất áp dụng trong kỳ là 9,65%/năm), thời hạn vay 120 tháng. Ngày 24 tháng 4 năm 2026, ngân hàng đã giải ngân cho vay theo Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ với số tiền 42.050.950.634 VND, thời hạn vay 60 tháng. Ngày 06 tháng 7 năm 2026, ngân hàng đã giải ngân cho vay theo Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ với số tiền 70.084.917.724 VND, 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 Thuyết minh số V.7b và V.10).

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

	30/09/2026	01/01/2026
Vay dài hạn ngân hàng	94.098.901.268	12.140.500.000
Ngân hàng Techcombank (HCM20241738748)	*9.997.000.000*	*12.140.500.000*
Ngân hàng Techcombank (HCM20264158683)	*84.101.901.268*	-
Cộng	**94.098.901.268**	**12.140.500.000**

21c. Vay quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có các khoản vay quá hạn chưa thanh toán.

22. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	30/09/2026	01/01/2026
Số đầu năm	9.579.932.685	5.616.525.770
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	10.469.755.962	5.486.148.315
Chi quỹ trong kỳ	(2.617.426.403)	(1.522.741.400)
Số cuối kỳ	**17.432.262.244**	**9.579.932.685**

23. Vốn chủ sở hữu

23a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	720.000.000.000	1.000.000.000	60.664.292.801	781.664.292.801
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	104.697.559.620	104.697.559.620
Trích lập các quỹ trong kỳ trước	-	1.097.229.663	(7.314.864.420)	(6.217.634.757)
Số dư cuối kỳ trước	**720.000.000.000**	**2.097.229.663**	**158.046.988.000**	**880.144.217.663**
Số dư đầu năm nay	720.000.000.000	2.097.229.663	158.046.988.000	880.144.217.663
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	40.005.603.926	40.005.603.926
Trích lập các quỹ trong kỳ này	-	3.140.926.789	(15.704.633.943)	(12.563.707.154)
Điều chỉnh phân loại từ Quỹ phát triển khoa học công nghệ	-	2.825.437.634	-	2.825.437.634
Chi quỹ trong kỳ	-	(15.000.000)	-	(15.000.000)
Chia cổ tức trong kỳ này	-	-	(36.000.000.000)	(36.000.000.000)
Số dư cuối kỳ này	**720.000.000.000**	**8.048.594.086**	**146.347.957.983**	**874.396.552.069**

23b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/09/2026	01/01/2026
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

	30/09/2026	01/01/2026
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**

23c. Cổ phiếu

	30/09/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	72.000.000	72.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	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.

23d. Phân phối lợi nhuận

Trong kỳ Công ty đã phân phối lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2026 số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ.UNILOG ngày 23 tháng 5 năm 2026 như sau:

		VND
Trích Quỹ đầu tư phát triển	:	5.234.877.981
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	:	10.469.755.962
Chia cổ tức	:	36.000.000.000
Cộng		**51.704.633.943**

23e. Ngoại tệ các loại

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, tiền của Công ty bao gồm 483.358,56 USD (số đầu năm là 2.883.902,82 USD).

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025
Doanh thu cung cấp dịch vụ cước và đại lý giao nhận	136.990.422.102	98.544.451.297
Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê kho và vận hành kho	44.201.344.482	54.464.768.696
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	3.955.100.313	1.793.436.177
Cộng	**185.146.866.897**	**154.802.656.170**

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

Giao dịch cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh số VII.1b.

2. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025
Giá vốn cung cấp dịch vụ cước và đại lý giao nhận	125.314.822.563	89.550.485.453
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê kho và vận hành kho	33.332.953.482	30.914.033.495
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	861.655.275	660.587.802
Cộng	**159.509.431.320**	**121.125.106.750**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025
Lãi tiền gửi ngân hàng	7.667.958	277.094.147
Cổ tức được chia	-	-
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	65.785.045	403.591.887
Cộng	**73.453.003**	**680.686.034**

4. Chi phí tài chính

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025
Chi phí đi vay	4.487.047.808	359.087.138
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	674.052.005	65.429.104
Cộng	**5.161.099.813**	**424.516.242**

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025
Chi phí cho nhân viên	5.745.502.201	7.912.762.747
Chi phí vật liệu quản lý	57.842.975	38.738.552
Chi phí đồ dùng văn phòng	301.249.559	752.898.438
Chi phí khấu hao tài sản cố định	394.014.308	499.847.910
Thuế, phí và lệ phí	-	-
Trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.275.544.875	2.273.178.683
Các khoản chi phí khác	1.019.424.693	1.090.146.526
Cộng	**9.793.578.611**	**12.567.572.856**

6. Thu nhập khác

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025
Lãi từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	607.229.275	-
Thu nhập khác	41.526.634	30.676.520
Cộng	**648.755.909**	**30.676.520**

7. Chi phí khác

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025
Nộp phạt vi phạm hành chính, phạt thuế	-	-
Chi phí thuế thu nhập cá nhân của người lao động	-	-
Chi phí khác	1.914	45.287.279
Cộng	**1.914**	**45.287.279**

8. Lãi trên cổ phiếu

Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	373.102.435	812.162.677
Chi phí nhân công	14.517.607.100	16.384.561.947
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.719.946.754	8.460.566.936
Chi phí dịch vụ mua ngoài	143.718.275.904	105.456.957.046
Chi phí khác	1.939.022.400	1.945.817.078
Cộng	**168.267.954.593**	**133.060.065.684**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt; các bên liên quan khác.

1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không phát sinh giao dịch cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

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

Các bên liên quan khác với Công ty 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 Vận tải U&I	Công ty con
Công ty Cổ phần Kho vận và Dịch vụ Hàng hóa - Cao su	Công ty con
Công ty Cổ phần Kho Hàng hóa U&I	Công ty con
Công ty Cổ phần Logistics U&I - Miền Bắc	Công ty con
Công ty Cổ phần Vận tải U&I - Miền Bắc	Công ty con
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

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
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

Công ty phát sinh giao dịch về cung cấp dịch vụ và các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025
Công ty Cổ phần Vận tải U&I		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.058.200.000	522.000.000
Cổ tức được chia	-	-
Cước vận chuyển	14.063.180.072	11.475.475.741
Chi hộ	12.261.430.595	10.015.119.960
Công ty Cổ phần Kho vận và Dịch vụ Hàng hóa Cao su		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	235.949.038	236.104.068
Thanh lý tài sản cố định	-	-
Cổ tức được chia	-	-
Công ty Cổ phần Kho Hàng hóa U&I		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	139.500.000
Cổ tức được chia	-	8.200.041.026
Công ty Cổ phần Logistics U&I – Miền Bắc		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.998.698.497	470.771.277
Cước vận chuyển	2.635.392.635	1.177.458.569
Phí thuê xe	96.000.000	-
Chi hộ	29.687.307	-
Cổ tức được chia	-	7.089.181.075
Công ty Cổ phần Đầu tư U&I		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	-
Chia cổ tức	7.778.953.000	-
Công ty TNHH Mỹ nghệ U&I		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	29.926.750	13.252.710
Phải thu tiền chi hộ	14.789.949	30.926.510
Công ty Cổ phần Nông nghiệp U&I		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	-
Phải thu tiền chi hộ	-	-

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025
Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.636.361.463	2.273.321.164
Phải thu tiền chi hộ	943.897.420	860.227.152
Công ty Cổ phần Xây dựng U&I	-	-
Phí sửa chữa kho	-	-

Giá hàng hóa, 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 Thuyết minh số V.2, V.4a, V.13 và V.15.

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 khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Công ty chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

3. Các giả định và ước tính quan trọng

Trong quá trình lập Báo cáo tài chính giữa niên độ, Ban Tổng Giám đốc phải đưa ra các xét đoán, giả định và ước tính kế toán có ảnh hưởng đến việc áp dụng các chính sách kế toán và đến giá trị của tài sản, nợ phải trả, doanh thu và chi phí được trình bày. Các ước tính và giả định này dựa trên kinh nghiệm lịch sử và các yếu tố khác được đánh giá là hợp lý, được rà soát thường xuyên; do bản chất là ước tính nên kết quả thực tế có thể khác biệt.

Các xét đoán trọng yếu trong việc áp dụng chính sách kế toán bao gồm việc đánh giá giả định hoạt động liên tục làm cơ sở lập Báo cáo tài chính giữa niên độ và việc phân loại, xác định mức độ ảnh hưởng đối với các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.

Các giả định và nguồn ước tính không chắc chắn có rủi ro dẫn đến điều chỉnh trọng yếu đối với giá trị ghi sổ của tài sản, nợ phải trả trong kỳ kế toán tiếp theo bao gồm:

Dự phòng nợ phải thu khó đòi
Để hạn chế ảnh hưởng của ước tính, Công ty thường xuyên theo dõi, đôn đốc thu hồi công nợ, rà soát tuổi nợ và đánh giá lại khả năng thu hồi theo từng đối tượng nợ tại mỗi kỳ báo cáo, đồng thời áp dụng các biện pháp pháp lý phù hợp đối với các khoản nợ quá hạn, khó đòi.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho
Hàng tồn kho – chủ yếu là chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang và công cụ, dụng cụ – được phản ánh theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được, trong đó giá trị thuần là giá bán ước tính trừ chi phí ước tính để hoàn thành và tiêu thụ. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, hàng tồn kho có

giá trị ghi sổ là 2.058.700.982 VND. Trên cơ sở đánh giá của Ban Tổng Giám đốc, giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá gốc nên chưa trích lập dự phòng. Đánh giá này phụ thuộc vào tiến độ và khả năng thực hiện dịch vụ theo từng hợp đồng dở dang và sẽ được rà soát lại tại các kỳ tiếp theo.

Để hạn chế ảnh hưởng của ước tính, Công ty thường xuyên đánh giá lại giá trị thuần có thể thực hiện được gắn với tiến độ và khả năng thực hiện của từng hợp đồng.

Thời gian sử dụng hữu ích của tài sản cố định

Thời gian sử dụng hữu ích – cơ sở để tính khấu hao – được ước tính dựa trên đánh giá kỹ thuật, kinh nghiệm sử dụng và mức độ hao mòn thực tế, và được xem xét lại tối thiểu vào cuối mỗi năm tài chính. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là 51.432.510.465 VND và bất động sản đầu tư có giá trị còn lại là 70.942.989.911 VND. Thay đổi về cường độ sử dụng, công nghệ hoặc điều kiện bảo dưỡng so với giả định ban đầu có thể dẫn đến điều chỉnh thời gian khấu hao và chi phí khấu hao trong các kỳ sau; tại ngày lập báo cáo, Ban Tổng Giám đốc chưa nhận thấy yếu tố nào làm thay đổi trọng yếu các giả định đang áp dụng.

Để hạn chế ảnh hưởng của ước tính, Công ty định kỳ rà soát thời gian sử dụng hữu ích, thực hiện bảo dưỡng theo kế hoạch và đánh giá dấu hiệu tổn thất tài sản tại mỗi kỳ báo cáo.

Phân bổ tiền thuê đất và phí sử dụng hạ tầng kỹ thuật trả trước

Tiền thuê đất và phí sử dụng hạ tầng kỹ thuật đã trả trước cho phần đất Công ty thuê tại các khu công nghiệp được ghi nhận là chi phí trả trước dài hạn và phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê đất trả trước (đến năm 2052). Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, chi phí trả trước dài hạn là 565.234.372.006 VND (chiếm khoảng 47% tổng tài sản), trong đó phần lớn là phí sử dụng hạ tầng kỹ thuật hai lô đất tại Khu công nghiệp Cái Mép (lô 25CN và 26CN, 495.788.778.226 VND) và tiền thuê đất tại Khu công nghiệp Nam Tân Uyên (51.699.667.176 VND) – gắn với các dự án nhà xưởng, kho cho thuê. Việc xác định thời gian phân bổ dựa trên thời hạn thuê đất và kế hoạch khai thác; thay đổi về thời hạn thuê, mục đích sử dụng hoặc tiến độ đưa dự án vào khai thác so với giả định ban đầu có thể dẫn đến điều chỉnh mức phân bổ và chi phí trong các kỳ sau, đồng thời ảnh hưởng đến đánh giá khả năng thu hồi của khoản chi phí trả trước.

Để hạn chế ảnh hưởng của ước tính, Công ty rà soát thời hạn thuê, cơ sở phân bổ và hiệu quả khai thác các dự án tại mỗi kỳ báo cáo.

Đánh giá tổn thất các khoản đầu tư vào công ty con và đơn vị khác

Do đây là Báo cáo tài chính riêng, các khoản đầu tư vào công ty con được phản ánh theo giá gốc và được đánh giá tổn thất khi có bằng chứng cho thấy giá trị có thể thu hồi thấp hơn giá gốc. Công ty ước tính mức tổn thất dựa trên tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của đơn vị nhận đầu tư, giá trị phần vốn chủ sở hữu tương ứng với tỷ lệ sở hữu, giá trị hợp lý hoặc giá trị có thể thu hồi (nếu xác định được) và các thông tin liên quan khác. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, giá trị đầu tư vào bốn công ty con là 207.382.908.000 VND và chưa phải trích lập dự phòng tổn thất, khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác 2.000.000.000 VND đã được trích lập dự phòng toàn bộ. Kết quả và triển vọng hoạt động thực tế của các đơn vị nhận đầu tư có thể khác với giả định, dẫn đến việc phải trích lập bổ sung hoặc hoàn nhập dự phòng ở các kỳ sau.

Để hạn chế ảnh hưởng của ước tính, Công ty định kỳ rà soát tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh, triển vọng và kế hoạch kinh doanh của các đơn vị nhận đầu tư tại mỗi kỳ báo cáo.

Ước tính chi phí phải trả

Để hạn chế ảnh hưởng của ước tính, Công ty đối chiếu chi phí phải trả với hợp đồng, khối lượng dịch vụ thực nhận và hồ sơ quyết toán tại mỗi kỳ báo cáo.

Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp

Việc xác định chi phí thuế và nghĩa vụ thuế thu nhập doanh nghiệp đòi hỏi các xét đoán về việc áp dụng quy định thuế đối với một số giao dịch và có khả năng bị điều chỉnh khi cơ quan thuế thanh tra, quyết toán. Chênh lệch giữa số liệu quyết toán thuế thực tế và số đã ghi nhận có thể ảnh hưởng đến chi phí thuế và nghĩa vụ thuế của các kỳ có liên quan.

Để hạn chế ảnh hưởng của ước tính, Công ty chuẩn bị đầy đủ hồ sơ, chứng từ phục vụ quyết toán thuế, tham vấn chuyên gia thuế đối với các giao dịch phức tạp và theo dõi các thay đổi của chính sách thuế để điều chỉnh kịp thời.

4. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày Báo cáo tài chính giữa niên độ được phê duyệt phát hành, không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Phê duyệt, ngày 26 tháng 10 năm 2026

Đoàn Kim Phúc	**Nguyễn Xuân Phúc**
Kế toán trưởng/Người lập	**Tổng Giám đốc**
	Người đại diện theo pháp luật

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

INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

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

TABLE OF CONTENTS

		Page
1.	Table of Contents	1
2.	General Information	2 - 3
3.	Report of the Board of Management	4
4.	Interim Separate Balance Sheet as at September 30, 2026	5 - 8
5.	Interim Separate Income Statement For the Third Quarter of the Fiscal Year Ending December 31, 2026	9
6.	Interim Separate Cash Flow Statement For the Third Quarter of the Fiscal Year Ending December 31, 2026	10 - 11
7.	Notes to the Interim Separate Financial Statements For the Third Quarter of the Fiscal Year Ending December 31, 2026	12 - 44

****

GENERAL INFORMATION

Overview of the Company

U&I Logistics Corporation (hereinafter referred to as the "Company") is a joint-stock company operating under the Enterprise Registration Certificate No. 3700492666, initially registered on March 19, 2003, and amended for the 19th time on June 22, 2026, issued by the Department of Finance of Ho Chi Minh City.

Head Office

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

The Company's business activities include:

- Support services related to transportation such as arranging and organizing rail, road, and sea transport activities; collecting and issuing transport documents and bills of lading; packaging of goods; logistics activities including planning, organizing, and supporting transportation, warehousing, and distribution of goods.
- Inland waterway freight transportation;
- Road freight transportation;
- Direct support services for waterway, road, and rail transport;
- Warehousing and storage of goods;
- Cargo handling;
- Mechanical processing, metal treatment, and coating;
- Wholesale of metals and metal ores;
- Wholesale of other construction materials and installation equipment;
- Wholesale of automobiles and other motor vehicles;
- Wholesale of parts and accessories for automobiles and other motor vehicles;
- Wholesale of agricultural raw materials (excluding bamboo and rattan) and live animals;
- Wholesale of food;
- Wholesale of other household goods;
- Production of electricity from renewable energy sources;
- Wholesale of fabrics, garments, and footwear;
- Wholesale of beds, wardrobes, tables, chairs, and similar furniture for households, offices, and shops; carpets, mattresses, and lighting equipment;
- Wholesale of machinery, equipment, and spare parts for agriculture;
- Activities of insurance agents and brokers;
- Real estate business, ownership, use rights, or leasing of land;
- Rental of motor vehicles;
- Other computer programming;
- Intermediary services for freight transportation;
- Computer consultancy and infrastructure management;
- Other computer and information technology services;
- Information technology infrastructure, data processing, storage, and related activities;
- Repair and maintenance of automobiles and other motor vehicles;

- Publishing of other software.

Board of Directors, Supervisory Board, and Board of Management
The members of the Board of Directors, Supervisory Board, and Board of Management of the Company during the period and up to the date of this report include:

Board of Directors

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

Supervisory Board

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

Executive Management

Full Name	Position	
Mr. Nguyen Xuan Phuc	General Director	Reappointed on October 1, 2025
Ms. Doan Kim Phuc	Chief Accountant	Appointed on June 1, 2023

Legal Representative
The legal representative of the Company during the period and up to the date of this report is Mr. Nguyen Xuan Phuc - General Director (reappointed on October 1, 2025).

Auditor
A&C Auditing And Consulting Company Limited is appointed as the Company's auditor.

REPORT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

The Board of Management of U&I Logistics Corporation (hereinafter referred to as the "Company") presents its report together with the interim financial statements for the third quarter of the fiscal year ending December 31, 2026.

Responsibilities of the Board of Management

The Board of Management is responsible for preparing interim financial statements that give a true and fair view of the interim financial position, interim business performance, and interim cash flows of the Company during the period. In preparing these interim financial statements, the Board of Management must:

- Select appropriate accounting policies and apply them consistently;
- Make judgments and estimates that are reasonable and prudent;
- State whether applicable accounting standards for the Company have been followed and disclosed, and explain any material departures in the interim financial statements;
- Prepare the interim financial statements on a going concern basis unless it is impossible to presume that the Company will continue in business;
- Establish and maintain an effective internal control system to mitigate the risk of material misstatement due to fraud or error in the preparation and presentation of the interim financial statements.

The Board of Management ensures that proper accounting records are kept to accurately reflect the financial position of the Company at any given time and that the accounting records comply with the applicable accounting regime. The Board of Management is also responsible for safeguarding the assets of the Company and has therefore taken appropriate measures to prevent and detect fraud and other irregularities.

The Board of Management affirms compliance with the above requirements in preparing the interim financial statements.

Declaration of the Board of Management

In the opinion of the Board of Management, the interim financial statements give a true and fair view of the interim financial position of the Company as at September 30, 2026, as well as the interim business performance and interim cash flows for the third quarter of the fiscal year ending December 31, 2026, in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting System and relevant legal regulations concerning the preparation and presentation of interim financial statements.

On behalf of the Board of Management,

Nguyen Xuan Phuc
General Director

Date: 26 October 2026

SEPARATE INTERIM STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

(Full Format)

As of September 30, 2026

Currency: VND

ITEMS	Code	Notes	End of Period	Beginning of Year
A - CURRENT ASSETS	**100**		**292,020,108,768**	**406,881,281,690**
I. Cash and cash equivalents	**110**	**V.1**	**38,908,844,148**	**178,234,132,322**
1. Cash	111		38,908,844,148	88,234,132,322
2. Cash equivalents	112		-	90,000,000,000
II. Short-term financial investments	**120**		-	-
1. Trading securities	121		-	-
2. Allowance for decline in value of trading securities	122		-	-
3. Held-to-maturity investments (short-term)	123		-	-
4. Allowance for held-to-maturity investments (short-term)	124		-	-
5. Other short-term investments	125		-	-
6. Allowance for impairment of other short-term investment	126		-	-
III. Short-term receivables	**130**		**183,995,671,019**	**187,746,827,465**
1. Short-term trade receivables	131	V.2	175,092,749,714	152,967,278,939
2. Short-term prepayments to suppliers	132	V.3	1,342,626,503	2,591,319,085
3. Short-term inter-company receivables	133		-	-
4. Receivables according to the progress construction	134		-	-
5. Other short-term receivables	135	V.4a	7,715,932,314	32,223,283,259
6. Allowance for short-term doubtful debts	136	V.5	(155,637,512)	(35,053,818)
7. Deficit assets for treatment	137		-	-
IV. Inventories	**140**		**2,058,700,982**	**615,161,333**
1. Inventories	141	V.6	2,058,700,982	615,161,333
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 assets (*)	153		-	-
VI. Other current sssets	**160**		**67,056,892,620**	**40,285,160,570**
1. Short-term prepaid expenses	161	V.7a	6,278,410,418	2,632,921,431
2. Deductible VAT	162		60,662,446,841	37,348,362,046
3. Taxes and other receivables from the State	163	V.15	116,035,361	303,877,093
4. Trading Government bond	164		-	-
5. Other current assets	165		-	-

ITEM	Code	Notes	End of Period	Beginning of Year
B- NON-CURRENT ASSETS	**200**		**910,040,723,255**	**680,002,773,596**
I. Long-term receivables	**210**		**540,402,500**	**540,402,500**
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	V.4b	540,402,500	540,402,500
6. Allowance for long-term doubtful receivables	216		-	-
II. Fixed assets	**220**		**51,432,510,465**	**55,721,444,435**
1. Tangible fixed assets	221	V.8	51,432,510,465	55,721,444,435
- *Historical cost*	*222*		*212,766,257,440*	*211,354,448,099*
- *Accumulated depreciation*	*223*		*(161,333,746,975)*	*(155,633,003,664)*
2. Financial leased assets	224		-	-
- *Historical cost*	*225*		-	-
- *Accumulated depreciation*	*226*		-	-
3. Intangible fixed assets	227	V.9	-	-
- *Historical cost*	*228*		*2,864,513,285*	*2,864,513,285*
- *Accumulated amortizaiton*	*229*		*(2,864,513,285)*	*(2,864,513,285)*
III. Long-term biological assets	**230**		-	-
1. 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**	**V.10**	**70,942,989,911**	**85,788,977,864**
- Historical cost	241		375,804,494,871	375,804,494,871
- Accumulated depreciation	242		(304,861,504,960)	(290,015,517,007)
V. Long-term assets in process	**250**		**14,507,540,373**	**14,031,584,373**
1. Long-term work in progress	251		-	-
2. Construction-in progress	252	V.11	14,507,540,373	14,031,584,373
VI. Long-term financial assets	**260**		**207,382,908,000**	**199,132,908,000**
1. Investment in subsidiaries	261	V.12	207,382,908,000	199,132,908,000
2. Investment in joint ventures and associates	262		-	-
3. Investment in other entities	263	V.12	2,000,000,000	2,000,000,000
4. Provision for devaluation of long-term financial investment	264	V.12	(2,000,000,000)	(2,000,000,000)
5. Long-term held-to-maturity investments	265		-	-
6. Provision for long-term held-to-maturity investments	266		-	-

ITEM	Code	Notes	End of Period	Beginning of Year
VII Other non-current assets	**270**		**565,234,372,006**	**324,787,456,424**
1. Long-term prepaid expenses	271	V.7b	565,234,372,006	324,787,456,424
2. Deferred income tax assets	272		-	-
3. Long-term components and spare parts	273		-	-
4. Other non-current assets	274		-	-
TOTAL ASSETS	**280**		**1,202,060,832,024**	**1,086,884,055,286**
C - LIABILITIES	**300**		**327,664,279,954**	**206,739,837,623**
I. Current liabilities	**310**		**219,516,065,017**	**188,213,933,667**
1. Short-term trade payables	311	V.13	53,098,884,788	51,708,542,123
2. Short-term advances from customers	312	V.14	694,853,899	565,819,873
3. Dividends and profits payable	313	V.15	-	-
4. Short-term taxes and payables to the State	314	V.16	6,700,927,990	19,687,114,337
5. Payables to employees	315	V.17	3,972,274,500	14,391,608,414
6. Short-term accrued expenses	316	V.18	10,701,451,076	6,842,107,398
7. Short-term inter-company payables	317		-	-
8. Payables according to the progress of construction contracts	318		-	-
9. Short-term unearned revenue	319	V.19	4,086,068,616	4,086,068,616
10. Other short-term payables	320	V.20a	24,784,429,364	21,978,114,435
11. Short-term borrowings and financial leases	321	V.21a, c	98,044,912,540	59,374,625,786
12. Provisions for short-term payables	322		-	-
13. Bonus and welfare fund	323	V.22	17,432,262,244	9,579,932,685
14. Price stabilization fund	324		-	-
15. Trading Government bonds	325		-	-
II. Non-current liabilities	**330**		**108,148,214,937**	**18,525,903,956**
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	V.19	1,021,517,172	4,086,068,634
8. Other long-term payables	338	V.20b, c	13,027,796,497	1,567,848,880
9. Long-term borrowings and financial leases	339	V.21b, c	94,098,901,268	12,140,500,000
10. Convertible bonds	340		-	-
11. Preferred shares	341		-	-
12. Deferred income tax liabilities	342		-	-
13. Provisions for long-term payables	343		-	-
14. Science and technology development fund	344	V.23	-	731,486,442

ITEM	Code	Notes	End of Period	Beginning of Year
D - OWNER'S EQUITY	**400**		**874,396,552,069**	**880,144,217,663**
1. Owner's equity	411	V.24	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 premium	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	V.24	8,048,594,086	2,097,229,663
9. Other funds	419		-	-
10. Retained earnings	420	V.24	146,347,957,983	158,046,988,000
- *Retained earnings accumulated to the end of the previous period*	*420a*		*106,342,354,057*	*53,349,428,380*
- *Retained earnings of the current period*	*420b*		*40,005,603,926*	*104,697,559,620*
TOTAL LIABILITIES AND OWNER'S EQUITY	**440**		**1,202,060,832,023**	**1,086,884,055,286**

Ho Chi Minh City, 26 October 2026

Doan Kim Phuc
Chief Accountant/Preparer

Nguyen Xuan Phuc
General Director

SEPARATE INTERIM INCOME STATEMENT

(Full format)

Third Quarter of the Fiscal Year Ending December 31, 2026

Unit: VND

ITEMS	Code	Notes	Quarter III		Accumulated from the beginning of the	
			Current year From 01/07/2026 to 30/09/2026	Previous year From 01/07/2025 to 30/09/2025	Current year From 01/01/2026 to 30/09/2026	Previous year From 01/01/2025 to 30/09/2025
1. Revenue from saless of goods and provisions of services	01	VI.1	185,146,866,897	154,802,656,170	512,544,392,525	478,957,584,668
2. Revenue deductions	02		-	-	-	-
3. Net revenue	10		185,146,866,897	154,802,656,170	512,544,392,525	478,957,584,668
4. Cost of sales	11	VI.2	159,509,431,320	121,125,106,750	439,995,425,229	382,346,054,650
5. Gross profit	20		25,637,435,577	33,677,549,420	72,548,967,296	96,611,530,018
6. Gain/loss from the sale and disposal of investment properties	21		-	-	-	-
7. Financial income	22	VI.3	73,453,003	680,686,034	14,403,566,059	58,073,734,054
8. Financial expense	23	VI.4	5,161,099,813	424,516,242	8,822,203,209	1,842,131,066
In which: interest expense	24		4,487,047,808	359,087,138	7,496,267,220	1,327,505,226
9. Selling expenses	25		-	-	-	-
10. General and administrative expenses	26	VI.5	9,793,578,611	12,567,572,856	31,987,190,484	35,904,298,178
11. Net operating profit	30		10,756,210,156	21,366,146,356	46,143,139,662	116,938,834,828
12. Other income	31	VI.6	648,755,909	30,676,520	1,039,847,851	271,812,391
13. Other expense	32	VI.7	1,914	45,287,279	476,455,594	1,058,039,999
14. Other profit / loss	40		648,753,995	(14,610,759)	563,392,257	(786,227,608)
15. Total accounting profit before tax	50		11,404,964,151	21,351,535,597	46,706,531,919	116,152,607,220
16. Current income tax	51	V.16	2,210,789,957	4,153,711,046	6,700,927,993	14,184,616,411
17. Deferred income tax	52		-	-	-	-
18. Profit / loss after tax	60		9,194,174,194	17,197,824,551	40,005,603,926	101,967,990,809
19. Basic earnings per share	70					
20. Diluted earnings per share	71					

Ho Chi Minh City, 26 October 2026

Doan Kim Phuc
Chief Accountant/Preparer

Nguyen Xuan Phuc
General Director

This statement should be read in conjunction with the Notes to the Interim Separate Financial Statements.

INTERIM SEPARATE STATEMENT OF CASH FLOWS

(Full format)

(Indirect method)

Third Quarter of the Fiscal Year Ending December 31, 2026

Unit: VND

ITEMS	Code	Notes	From 01/01/2026 to 30/09/2026	From 01/01/2025 to 30/09/2025
I. Cash flows from operating activities				
1. Profit before income tax	***01***		***46,706,531,919***	***116,152,607,220***
2. Adjustments:				
- Depreciation/(Amortization) of fixed assets and investment properties	02	V.8, 9, 10	24,081,546,539	27,858,409,575
- Provisions and allowances	03	V.5	120,583,694	-
- Exchange gain/(loss) due to revaluation of monetary items in foreign currencies	04	VI.4	-	-
- Gain/(loss) from investing activities	05	VI.3, 4, 6	(2,167,889,266)	(56,574,098,276)
- Interest expense	06	VI.4	7,496,267,220	1,327,505,226
- Others	07		(731,486,442)	-
3. Operating profit before changes in working capital	***08***		***75,505,553,664***	***88,764,423,745***
- Increase/(decrease) of receivables	09		(19,495,670,311)	19,514,908,422
- Increase/(decrease) of inventories	10		(1,443,539,648)	(159,554,507)
- Increase/(decrease) of payables	11		6,161,097,539	(3,809,812,459)
- Increase/(decrease) of prepaid expenses	12		(244,092,404,569)	16,920,132,622
- Increase/(decrease) of trading securities	13		-	-
- Interest paid	14		(7,496,267,220)	(1,327,505,226)
- Corporate income tax paid	15	V.16	(19,687,114,340)	(19,070,768,862)
- Other cassh inflows	16		716,486,442	-
- Other cash outflows	17	V.22	(2,617,426,403)	(1,241,686,400)
Net cash flows from operating activities	***20***		***(212,449,284,846)***	***99,590,137,335***
II. Cash flows from investing activities				
1. Purchases and construction of fixed assets and other non-current assets	21	V.4a, 8, 11	(5,801,896,796)	(1,048,017,000)
2. Proceeds from disposals of fixed assets and other non-current assets	22	V.2, 8; VI.6	1,074,560,000	216,000,000
3. Cash outflow for loans, buying debt instruments of other entities	23		-	-
4. Cash recovered from loans, selling debt instruments of other entities	24		-	-

This statement should be read in conjunction with the Notes to the Interim Separate Financial Statements.

ITEM	Code	Notes	From 01/01/2026 to 30/09/2026	From 01/01/2025 to 30/09/2025
5. Investments in other entities	25		(8,250,000,000)	-
6. Withdrawals of investments in other entities	26	V.12	-	-
7. Interest earned, dividends and profits received	27	V.4a, VI.3	1,472,645,446	56,409,747,910
Net cash flows from investing activities	***30***		***(11,504,691,350)***	***55,577,730,910***
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.21a	245,936,023,827	3,320,927,910
4. Repayment of borrowing principal	34	V.21a	(125,307,335,805)	(26,469,140,217)
5. payments for financial lease principal	35		-	-
6. Dividends and profit paid to the owners	36	V.15, 24	(36,000,000,000)	(21,600,000,000)
Net cash flows from financing activities	***40***		***84,628,688,022***	***(44,748,212,307)***
Net cash flows during the period	**50**		**(139,325,288,174)**	**110,419,655,938**
Beginning cash and cash equivalents	**60**	**V.1**	**178,234,132,322**	**23,389,033,813**
Effects of fluctuations in foreign exchange rates	61		-	-
Ending cash and cash equivalents	**70**	**V.1**	**38,908,844,148**	**133,808,689,751**

Ho Chi Minh City, 26 October 2026

Doan Kim Phuc
Chief Accountant/Preparer

Nguyen Xuan Phuc
General Director

NOTES TO THE INTERIM 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") is a joint stock company.

2. Business Sector
The Company's business sector is the provision of transportation and logistics services.

3. Business Activities
The Company's main business activities include: freight forwarding; arranging and organizing transportation activities; freight agency; import-export freight forwarding; customs brokerage; leasing and operating bonded warehouses.

4. Normal Production and Business Cycle
The Company's normal production and business cycle does not exceed 12 months.

5. Company Structure
Subsidiaries

Company Name	Head Office Address	Main Business Activities	Capital Contribution Ratio	Interest Ratio	Voting Rights Ratio
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%
Rubber - Goods Service and Transport - Warehouse Joint Stock Company	No 45, Street 11, Quarter 04, Linh Xuan Ward, Ho Chi Minh City	Warehouse Rental and Goods Storage	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 Rental and Road Freight Transportation Services	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%	88.00%	88.00%

Dependent units without legal entity status and applying dependent accounting

Unit Name	Address
Branch 1 - U&I Logistics Corporation	Lot L, D5 Road, Nam Tan Uyen Industrial Park, Tan Hiep Ward, Ho Chi Minh City

Unit Name	Address
Ho Chi Minh Branch - U&I Logistics Corporation	05 Giang Van Minh, An Khanh Ward, Ho Chi Minh City

6. Employees

As of the end of the accounting period, the Company has 211 employees working (beginning of the year was 256 employees).

7. Statement on the Comparability of Information in the Financial Statements

The corresponding figures of the previous period are comparable with the figures of this period.

The accounting period from January 1, 2026, to December 31, 2026, is the first fiscal year the Company applies the Vietnamese Enterprise Accounting Regime issued under Circular No. 99/2025/TT-BTC dated October 27, 2025, by the Ministry of Finance ("Circular 99"), replacing Circular No. 200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014 ("Circular 200"). Accordingly, certain items in the interim financial statements have been reclassified and renamed according to the new regulations. The figures in the "Beginning of the Year" and "Previous Period" columns in the interim financial statements have been restated according to the new classification and naming of Circular 99 to ensure comparability. These changes do not affect the total asset value, total liabilities, shareholders' equity, and profit after tax of the Company.

8. Other Information

The Company's shares have been registered for trading on the UPCoM market (Unlisted Public Company Market) under the Hanoi Stock Exchange with the stock code "ULG" according to Decision No. 960/QD-SGDHN dated July 17, 2026, of the Hanoi Stock Exchange. The first trading day was August 7, 2026.

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 Company applies the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System 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.

Application of the new corporate accounting regime

The fiscal year ending December 31, 2026, is the first year the Company applies the Corporate Accounting Regime under Circular 99, replacing Circular 200.

The transition to Circular 99 is conducted using the following methods:

- For changes in accounting policies where Circular 99 provides specific transition guidance, the Company follows that guidance.
- For changes in accounting policies where Circular 99 does not require retrospective adjustment or allows for simplified retrospective adjustment, the Company applies the non-retrospective method.

The Company's application of the Corporate Accounting Regime under Circular 99 does not affect the comparative figures in the interim financial statements.

2. Statement on Compliance with Accounting Standards and Regime

The Board of Management ensures compliance with the requirements of the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System issued under Circular No. 99/2025/TT-BTC dated October 27, 2025, as well as the implementation guidance circulars of the Ministry of Finance in the preparation and presentation of the interim separate financial statements.

IV. ACCOUNTING POLICIES, ACCOUNTING ESTIMATES, AND RELATED LEGAL REGULATIONS APPLIED

1. Basis of Preparation of the Financial Statements

The financial statements are prepared on an accrual basis (except for information related to cash flows), on a historical cost basis, and on the assumption of going concern.

2. 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 (except for foreign currency receivables for which an allowance for doubtful accounts has been made) are re-evaluated at the average transfer buying and selling exchange rate of the Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam – Binh Duong Branch (the Bank with which the Company frequently transacts).

Foreign exchange differences arising during the period from transactions in foreign currencies 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 accounting 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).

3. Cash and Cash Equivalents

Cash includes cash on hand and demand deposits. Cash equivalents are short-term investments with a maturity of no more than three months from the date of investment (from the purchase date to the maturity date), 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. Cash and cash equivalents that are restricted

in use are not presented under this item but are shown under "Other current assets" or "Other non-current assets" depending on the restriction period.

4. Financial investments

Investments in subsidiaries

A subsidiary is an entity controlled by the Company. Control is achieved when the Company has the ability to direct the financial and operating policies of the investee to obtain economic benefits from its activities.

Initial recognition

Investments in subsidiaries are initially recognized at cost, which includes the purchase price or capital contribution plus any directly attributable costs of the investment (transaction costs, brokerage, consulting, auditing, fees, taxes, and bank charges, etc.). In cases where the Company borrows funds to invest in a subsidiary, the interest expense is recognized as a financial expense and not capitalized. If the investment is made in non-monetary assets, the cost of the investment is recognized at the fair value of the non-monetary assets at the time of the transaction. After initial recognition, these investments are carried at cost.

Dividends from periods prior to the acquisition of the investment are accounted for as a reduction in the value of the investment itself. Dividends from periods after the acquisition are recognized as financial income. 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.

Provision for impairment of investments in subsidiaries

Provision for impairment of investments in subsidiaries is made when a subsidiary incurs losses or the investment is impaired, leading to the possibility of the Company losing capital. The provision amount is calculated based on the percentage of actual contributed charter capital (%) of the Company in the subsidiary at the end of the accounting period multiplied by the difference between the actual investment capital of the owners and the equity of the subsidiary at the same time. If the subsidiary is subject to consolidated financial statements, the basis for determining the provision for impairment is the consolidated financial statements.

Increases or decreases in the provision for impairment of investments in subsidiaries that need to be made at the end of the accounting period are recognized as financial expenses.

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 (transaction fees, brokerage, consulting, auditing, fees, taxes, and banking charges, etc.). If the Company borrows funds to invest in equity instruments of other entities, the interest expense is recognized as a financial expense and not capitalized. In cases where the investment is made with non-monetary assets, the cost of the investment is recognized at the fair value of the non-monetary assets at the time of occurrence. After initial recognition, these investments are monitored at cost.

Profits from periods before the investment is acquired are accounted for as a reduction in the value of the investment itself. Profits from periods after the investment is acquired are recognized as financial income.

Provision for impairment of investments in equity instruments of other entities is made as follows:

- For investments in listed shares or where the fair value of the investment can be reliably determined, the provision is 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 Company'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.

5. Receivables

Receivables are presented at their carrying value minus any allowance 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 Company and the buyer, who is an independent entity from the Company.
- Other receivables reflect receivables that are non-commercial and unrelated to purchase-sale transactions.

Receivables are monitored in detail by each entity, term, and original currency. Trade receivables and other receivables are classified as current and non-current on the interim financial position statement based on the remaining term at the end of the accounting period.

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 provision is made based on the estimated potential loss.

Increases or decreases in the allowance for doubtful accounts that need to be made at the end of the fiscal year are recognized in administrative expenses.

6. 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 attributable 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.

7. Prepaid Expenses

Prepaid expenses include actual costs incurred that (including prepaid expenses and unpaid expenses) that relate to the production and business activities over multiple accounting periods, and are allocated to production and business expenses of the related accounting periods.

Prepaid expenses are classified as short-term (allocation period not exceeding 12 months or within a normal business cycle) and long-term (allocation period over 12 months or longer than a normal business cycle) in the interim financial position statement. Long-term prepaid expenses are not reclassified into short-term prepaid expenses when preparing the interim financial statements.
The allocation of prepaid expenses into production and business expenses for each period is carried out by the Company based on the nature and extent of each type of expense to select the appropriate allocation method and criteria. The time and method of allocation of the Company's prepaid expenses are as follows:

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

Asset repair costs
For fixed assets that, according to technical requirements, must be periodically repaired and maintained, the periodic repair and maintenance expenses incurred are recognized as prepaid expenses and allocated to production and business expenses using the straight-line method from the period the asset is repaired and maintained, put into use until the next required periodic repair and maintenance (not exceeding 36 months).

Prepaid land lease payments
Land rental expenses awaiting allocation represent the land rental paid for the land the Company 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 Company is using. These prepaid fees are allocated to expenses using the straight-line method corresponding to the land lease period.

Other prepaid expenses

Other incurred expenses related to multiple accounting periods are recognized as deferred expenses and allocated to production and business expenses according to criteria appropriate to the characteristics and nature of each expense.

8. 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 Company 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, their cost and accumulated depreciation are derecognized, and any gain or loss arising from the disposal is recognized in income or expense for the year. For fixed assets that require regular technical maintenance, significant periodic repair and maintenance costs are recognized as prepaid expenses and gradually allocated to production and business expenses until the next periodic maintenance.

When tangible fixed assets are sold or disposed of, their cost and accumulated depreciation are derecognized, and any gain or loss arising from the disposal is recognized in income or expenses for the period.

Tangible fixed assets are depreciated using the straight-line method based on their estimated useful lives. The useful lives and depreciation methods are reviewed at least at the end of each financial year and adjusted if necessary. The depreciation periods for types of tangible fixed assets are as follows:

Type of fixed asset	Number of years
Buildings and structures	05 - 20
Machinery and equipment	03 - 07
Transport and transmission means	06 - 07
Management equipment and tools	03 - 05
Other tangible fixed assets	03 - 15

9. Intangible fixed assets

Intangible fixed assets are presented at cost less accumulated amortization.

The cost of intangible fixed assets includes all expenses incurred by the Company to acquire the assets up to the point of bringing the assets into a ready-for-use state. Costs related to intangible fixed assets incurred after initial recognition are recognized as production and business expenses in the period unless these costs are associated with a specific intangible fixed asset and increase the economic benefits from this asset.

When intangible fixed assets are sold or liquidated, the original cost and accumulated amortization are written off, and any gains or losses arising from the liquidation are recognized in the income or expense for the year.

The useful lives and amortization methods are reviewed at least at the end of each financial year and adjusted if necessary.

The Company's intangible fixed 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 includes all expenses incurred by the Company up to the point of bringing the software into use. Computer software is amortized using the straight-line method over a period of 03 to 05 years.

10. Investment Property

Investment property consists of warehouses and infrastructure owned by the Company used for the purpose of earning rental income. Investment properties for lease are presented at cost less accumulated depreciation.

When there is conclusive evidence that investment properties held for capital appreciation have decreased in value compared to market value, and the impairment can be reliably determined, a provision for loss is made and recognized as an expense in the period. In subsequent financial reporting periods, if the required provision for loss is lower than the previously established provision, the difference is reversed and recognized as income in the period. The reversal amount does not exceed the previously established provision.

The cost of investment properties includes all expenses incurred by the Company or the fair value of items exchanged to acquire the investment properties up to the point of purchase or construction completion.

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 properties are sold or disposed of, the cost and accumulated depreciation are written off, and any resulting gain or loss is presented net under the item "Gains/losses on the sale or disposal of investment properties" in the Consolidated Income Statement.

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 asset	Number of years
Warehouse	10 - 20
Infrastructure	6

11. Construction in Progress

Construction in progress reflects costs directly related to assets under construction, machinery, and equipment being installed, including capitalized borrowing costs in accordance with Vietnamese Accounting Standard No. 16 - Borrowing Costs ("VAS 16"). These assets are recognized at cost and are not depreciated until completion, handover, and put into use. Upon completion, all costs are transferred

to the appropriate item based on actual use, including tangible assets, intangible assets, investment properties, or inventories, and are depreciated/amortized from the time they are put into use.

Costs for upgrading and renovating fixed assets in progress are separately accumulated and, upon completion, are added to the cost of the corresponding fixed assets.

Regular maintenance and repair costs for fixed assets incurred periodically to ensure normal operation are recognized as production and business expenses in the period. For fixed assets requiring periodic technical maintenance, the incurred costs are separately accumulated. Upon completion, the costs are transferred to deferred expenses and gradually allocated to production and business expenses until the next maintenance period.

12. 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 carried out according to the following principles:

- Trade payables reflect commercial payables arising from transactions involving the purchase of goods, services, and assets, where the seller is an independent entity from the Company.
- 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 pre-accrued production and business expenses.
- 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 separate statement of financial position based on the remaining term at the end of the accounting period.

13. Dividends payable, profit

Dividends are recognized as liabilities when the Company does not have the right to refuse the obligation to pay dividends to shareholders according to securities law and the Company's Charter.

14. Deferred revenue

Deferred revenue is the amount customers have prepaid for one or more accounting periods for asset leasing.

Deferred revenue does not include: advance payments from buyers for which the Company has not yet provided products, goods, or services; revenue not yet collected from asset leasing activities, and multi-period service provision.

15. Owner's contributed capital

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

16. 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 post-tax profit 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.

17. Revenue and Income Recognition

Revenue from sales of goods

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

- 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.
- The Company has or will receive economic benefits from the service transaction.
- The portion of work completed at the reporting date is identifiable.
- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the service transaction are identifiable.

If the service is performed over multiple periods, the revenue recognized in the period is based on the results of the work completed by the end of the accounting period.

Revenue from operating lease of assets

Revenue from operating lease rentals 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.

Dividends and distributed profits

Dividends and distributed profits are recognized when the Company is entitled to receive dividends or profits from investment activities. For investments in entities registered and centrally deposited at the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation, recognition occurs on the ex-dividend date. For investments in other entities, recognition is determined according to the Enterprise Law and the investee's charter. Only dividends and profits attributable to the period after the investment date are recognized as financial income, while those attributable to the period before the investment date reduce the investment's original cost. Dividends received in the form of shares are not recognized as financial income and do not increase the investment's value, but only track the increase in the number of shares.

18. Borrowing costs

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

Borrowing costs are recognized as expenses in the period incurred unless they qualify for capitalization.

Borrowing costs directly related to the investment, construction, or production of qualifying assets, which are assets requiring a substantial period (over 12 months) to be ready for intended use or sale, are

included in the asset's cost when it is probable that future economic benefits will be derived from the asset and the borrowing costs can be reliably measured.

Capitalization of borrowing costs begins when all three conditions are met:

- Expenditures for the investment, construction, or production of the asset have been incurred;
- Borrowing costs have been incurred; and
- Activities necessary to prepare the asset for its intended use or sale are in progress.

Capitalization is suspended during periods of abnormal interruption in the investment, construction, or production process. Capitalization ceases when the main activities necessary to prepare the asset for use or sale are completed.

For specific borrowings used for the investment, construction, or production of qualifying assets, the capitalized borrowing cost is the actual borrowing cost incurred less any income from temporary investment activities of the borrowing.

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.

19. Expenses

Expenses are reductions in economic benefits recognized at the time of the transaction or when it is relatively certain they will occur in the future, regardless of whether payment has been made. Expenses are recognized even if the payment is not yet due but are likely to occur, ensuring the principles of prudence and capital preservation.

When the Company recognizes revenue, it must also recognize the corresponding expenses related to generating that revenue. These corresponding expenses include the costs incurred during the period in which the revenue is generated, as well as costs from previous periods or accrued expenses related to the revenue of that period. In cases where the matching principle conflicts with the prudence principle, expenses are recognized based on the nature of the transaction and Vietnamese accounting standards to ensure a true and fair reflection of the transaction.

20. Corporate Income Tax

The Company's corporate income tax accounting policy is implemented in accordance with the provisions of the Corporate Income Tax Law No. 67/2025/QH15 dated June 14, 2025, Decree No. 320/2025/ND-CP dated December 15, 2025, of the Government detailing certain provisions of the Corporate Income Tax Law, guidance documents from the Ministry of Finance, and other relevant legal regulations. Corporate income tax expense includes current income tax and deferred income tax.

Current Income Tax

Current income tax expense is the corporate income tax payable calculated on taxable income for the year and the current corporate income tax rate. 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.

Quarterly, the Company recognizes the provisional corporate income tax payable based on self-assessed tax amounts. At the end of the fiscal year, the Company determines the actual corporate income tax payable according to the final tax return and adjusts for any differences from the amounts provisionally recognized during the year.

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 bases of those assets and liabilities.

Deferred income tax liabilities are recognized for all taxable temporary differences, except those arising from the initial recognition of assets or liabilities in a transaction that does not affect accounting profit or taxable income at the time of the transaction.

Deferred income tax assets are recognized for all deductible temporary differences when it is probable that taxable profit will be available against which the temporary differences can be utilized, and are recognized for unused tax losses and tax credits when sufficient taxable profit is probable in the future. Deferred income tax assets and liabilities arising from transactions recognized directly in equity are not reflected in deferred income tax expense.

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.

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.

In preparing the Statement of Financial Position, deferred income tax assets and liabilities are offset when:

- The Company 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 corporate income tax managed by the same tax authority:
- For the same taxable entity; or The company intends to settle current income tax liabilities and current income tax assets on a net basis or to realize the assets simultaneously with the settlement of liabilities in each future period when significant amounts of deferred income tax liabilities or deferred income tax assets are settled or recovered.
  - For the same taxable entity; or
  - The Company 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 in which significant amounts of deferred income tax liabilities or deferred income tax assets are expected to be settled or recovered.

21. 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.

Related parties to the Company include:

- Subsidiaries, joint ventures, associates, and other subsidiaries within the same group.
- Individuals with direct or indirect voting rights leading to significant influence over the Company, including members of the Board of Directors and their close family members.
- Key management personnel who have the authority and responsibility for planning, directing, and controlling the activities of the Company, including the Board of Management, the Supervisory Board, other management members, and their close family members.
- Enterprises in which individuals from the above groups hold a voting interest (direct or indirect) large enough to significantly influence that enterprise, including enterprises owned by key management personnel or principal shareholders of the Company and enterprises with common key management members with the Company.

Close family members of an individual are those who may influence or be influenced by that individual when dealing with the Company, including: parents, spouse, children, and siblings.

Transactions between related parties involve the transfer of resources or obligations between related parties, regardless of whether a price is charged.

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

V. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS PRESENTED IN THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

1. Cash and cash equivalents

	30/09/2026	01/01/2026
Cash	101,388,923	302,967,010
Demand deposits	38,807,455,225	87,931,165,312
- *Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank*	*7,205,486,794*	*11,917,698,105*
- *Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam*	*23,779,588,554*	*31,881,176,432*
- *Agribank*	*7,491,374,385*	*3,240,277,590*
- *Military Commercial Joint Stock Bank*	*331,005,492*	*40,892,013,185*
Cash equivalents	-	90,000,000,000
- *1-month term deposit at Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam*	-	*80,000,000,000*
- *3-month term deposit at Agribank*	-	*10,000,000,000*
Total	**38,908,844,148**	**178,234,132,322**

2. Trade receivables (current)

	30/09/2026		01/01/2026	
	Book value	**Provisions**	**Book value**	**Provisions**
Receivables from related parties:	***17,356,707,447***	-	***5,471,180,243***	-
Truong Thanh Furniture Corporation	5,138,449,296	-	5,358,958,820	-
U&I Transport Corporation	10,446,060,000	-	-	-
Rubber - Goods Service and Transport - Warehouse Joint Stock Company	85,120,266	-	-	-
U&I Warehousing Corporation	-	-	466,605	-
Truong Thanh Incorporated Company	2,772,000	-	924,000	-
U&I Logistics Northern Joint Stock Company	1,684,285,885	-	77,479,344	-
U&I Crafts Co., Ltd.	20,000	-	33,351,474	-
U&I Agriculture Joint Stock Company	-	-	-	-
Receivables from other customers:	***157,736,042,267***	***(155,637,512)***	***147,496,098,696***	***(35,053,818)***
Glory Oceanic Vietnam Co., Ltd.	34,117,550,002		29,172,198,030	-
Grand Wood Vietnam Co., Ltd.	16,896,090,576		16,251,709,528	-
Other customers	106,722,401,689		102,072,191,138	(35,053,818)
Total	**175,092,749,714**	**(155,637,512)**	**152,967,278,939**	**(35,053,818)**

In which receivables related to the disposal of fixed assets amount to VND 1,074,560,000 (beginning of the year: VND 200,000,000).

Certain receivables with a total maximum value of VND 100,000,000,000 are used as collateral for the Company's loan at Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam – Binh Duong Branch (see Note V.21a).

3. Prepayments to suppliers (current)

	30/09/2026	01/01/2026
Enova Technical Services and Energy Joint Stock	-	149,310,000
Hoang Anh Dat Phat TM&DV Construction Company Limited	-	-
Nam Tan Uyen Joint Stock Corporation	-	1,465,879,825
OOCL (Vietnam) Co., Ltd.	-	309,350,000
Quang Minh Transport Infrastructure Construction Consultancy Joint Stock Company	403,117,560	-
KE36 Joint Stock Company	342,688,320	-
Ket Noi Viet Media Trading and Services Co., Ltd.	150,696,000	-
Evergreen Shipping Agency (Vietnam)	147,333,500	-

	30/09/2026	01/01/2026
Other customers	298,791,123	666,779,260
Total	**1,342,626,503**	**2,591,319,085**

4. Other receivables

4a. Other trade receivables (current)

	30/09/2026		01/01/2026	
	Book value	**Provision value**	**Book value**	**Provision value**
Receivables from related parties		-	***291,986,302***	-
U&I Investment Corporation - loan interest		-	291,986,302	-
Receivables from other organizations and individuals	**7,715,932,314**	-	***31,931,296,957***	-
Advance	349,188,197	-	213,833,495	-
Saigon Construction Corporation - land lease deposit (i)	-	-	25,485,583,242	-
Short-term security deposits	288,020,000	-	243,750,005	-
Payments made on behalf of others	7,062,158,117	-	5,950,491,778	-
Other short-term receivables	16,566,000	-	37,638,437	-
Total	**7,715,932,314**	-	**32,223,283,259**	-

(i) The deposit for Saigon Construction Corporation - One Member Limited Liability Company to lease back the right to use 112,472.3 m^2 of land at Lot 26CN in Cai Mep Industrial Park, Tan Phuoc Ward, Ho Chi Minh City, under Deposit Contract No. 19/2025/HĐĐC-SGCC dated October 16, 2025, for the implementation of the investment project to construct a pallet production factory and rental warehouses. On February 12, 2026, the Company officially signed Land Use Rights Leaseback Contract No. 03/2026/HĐTĐ-SGCC with Saigon Construction Corporation - One Member Limited Liability Company to lease back this land.

4b. Other long-term receivables

	30/09/2026		01/01/2026	
	Book value	**Provision value**	**Book value**	**Provision Provisions**
Ms. Do Thi Hien Luong - Office rental deposit	420,000,000	-	420,000,000	-
Office rental deposit	120,402,500	-	120,402,500	-
Total	**540,402,500**	-	**540,402,500**	-

5. Overdue debts

The movement of the allowance for doubtful short-term receivables is as follows:

	From 01/07/2026 to 30/09/2026	From 01/07/2025 to 30/09/2025
Beginning balance	155,637,512	563,415,360
Provision set aside	-	-
Ending balance	**155,637,512**	**563,415,360**

6. Inventories

	30/09/2026		01/01/2026	
	Original cost	Provisions	Original cost	Provisions
Tools and equipment	158,922,986	-	227,865,065	-
Work in progress	1,899,777,996	-	387,296,268	-
Total	**2,058,700,982**	**-**	**615,161,333**	**-**

7. Prepaid expenses

7a. Short-term prepaid expenses

	30/09/2026	01/01/2026
Tool and equipment expenses	66,186,952	216,820,963
Asset repair expenses	3,789,943,396	354,587,117
Prepaid land lease	1,694,156,429	1,230,822,938
Insurance expenses	269,318,823	493,267,396
Other short-term deferred expenses	458,804,818	337,423,017
Total	**6,278,410,418**	**2,632,921,431**

7b. Long-term prepaid expenses

	30/09/2026	01/01/2026
Tool and equipment expenses	669,622,746	286,682,898
Asset repair expenses	16,929,286,603	17,154,376,106
Prepaid land lease at Nam Tan Uyen Industrial Park (i)	51,699,667,176	53,084,479,698
Prepaid technical infrastructure usage fee lot 25CN awaiting allocation at Cai Mep Industrial Park (ii)	246,615,996,048	253,845,641,697
Prepaid infrastructure usage fees for plot 26CN pending allocation at Cai Mep Industrial Park (iii)	249,172,782,178	-
Other long-term deferred expenses	147,017,255	416,276,025
Total	**565,234,372,006**	**324,787,456,424**

(i) The land use rights for plot number 528, map sheet number 28, Nam Tan Uyen Industrial Park, Tan Hiep Ward, Ho Chi Minh City (Warehouse 10) are used as collateral for the Company's loan at Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank – Saigon Branch (see Note V.21b).

(ii) Prepaid technical infrastructure usage fees according toLand Use Rights Leaseback Contract No. 21/2022/HĐTĐ-SGCC dated October 28, 2022, signed with Saigon Construction Corporation - One Member Limited Liability Company, with a leased area of 149,850.7 m^2 of land at Lot 25CN in Cai Mep Industrial Park, Tan Phuoc Ward, Ho Chi Minh City, with a lease term from October 28, 2022, to May 10, 2052, for the investment and construction of a mechanical processing factory and rental warehouses (see Note V.11).

(iii) Prepaid technical infrastructure usage fees according toLand Use Rights Leaseback Contract No. 03/2026/HĐTĐ-SGCC dated February 12, 2026, signed with Saigon Construction Corporation - One Member Limited Liability Company, with a leased area of 112,472.3 m^2 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 and construction of a pallet production factory and rental warehouses. According to 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, construction expected to commence in the fourth quarter of 2026 and operation expected in the fourth quarter of 2027.
- Phase 2: Construction expected to commence in the first quarter of 2028 and operation expected in the fourth quarter of 2028.
- Phase 3: Construction expected to commence in the first quarter of 2028 and operation expected in the fourth quarter of 2029.

8. 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 of the year	13,672,314,867	26,172,527,894	57,479,922,133	7,022,571,007	107,007,112,198	211,354,448,099
Purchased during the period	-	-	-	119,483,333	5,206,457,463	5,325,940,796
Disposals and sales			(3,914,131,455)			(3,914,131,455)
End of the period	**13,672,314,867**	**26,172,527,894**	**53,565,790,678**	**7,142,054,340**	**112,213,569,661**	**212,766,257,440**
In which:						
Fully depreciated but still in use	5,549,227,934	20,950,913,322	37,045,211,587	5,649,474,062	25,141,816,711	94,336,643,616
Pending liquidation	-	-	-	-	-	-
Accumulated depreciation						
Beginning of the year	10,048,374,303	24,141,462,752	45,540,053,097	6,651,222,823	69,251,890,689	155,633,003,664
Depreciation during the period	354,596,139	992,647,719	2,874,095,353	276,130,324	4,738,089,051	9,235,558,586
Disposals and sales			(3,534,815,275)			(3,534,815,275)
Ending balance	**10,402,970,442**	**25,134,110,471**	**44,879,333,175**	**6,927,353,147**	**73,989,979,740**	**161,333,746,975**
Net book value						
Beginning balance	3,623,940,564	2,031,065,142	11,939,869,036	371,348,184	37,755,221,509	55,721,444,435
Ending balance	**3,269,344,425**	**1,038,417,423**	**8,686,457,503**	**214,701,193**	**38,223,589,921**	**51,432,510,465**

	Buildings and structures	Machinery and equipment	Transportation and transmission means	Management equipment and tools	Other tangible fixed assets	Total
In which:						
Temporarily unused	-	-	-	-	-	-
Pending liquidation	-	-	-	-	-	-

The list of tangible fixed assets as at the end of the accounting period is as follows:

	Original cost	Accumulated depreciation	Net book value
Solar energy system	21,268,652,066	8,152,983,351	13,115,668,715
Rooftop grid-connected solar power system with storage at bonded warehouses No. 03, 04,	5,206,457,463	43,387,146	5,163,070,317
Other tangible fixed assets	186,291,147,911	153,137,376,478	33,153,771,433
Total	**212,766,257,440**	**161,333,746,975**	**51,432,510,465**

9. Intangible assets

The Company's intangible assets consist of fully depreciated computer software that is still in use.

10. Investment properties

	Warehouse	Infrastructure	Total
Original cost			
Beginning balance	366,112,576,083	9,691,918,788	375,804,494,871
Ending balance	**366,112,576,083**	**9,691,918,788**	**375,804,494,871**
Of which:			
Fully depreciated but still leased	55,995,932,120	9,691,918,788	65,687,850,908
Accumulated depreciation			
Beginning balance	280,323,598,219	9,691,918,788	290,015,517,007
Depreciation for the period	14,845,987,953	-	14,845,987,953
Ending balance	**295,169,586,172**	**9,691,918,788**	**304,861,504,960**
Remaining value			
Beginning balance	85,788,977,864	-	85,788,977,864
Ending balance	**70,942,989,911**	**-**	**70,942,989,911**

Investment properties for lease include warehouses and infrastructure at Nam Tan Uyen Industrial Park, Tan Hiep Ward, Ho Chi Minh City.

According to Vietnamese Accounting Standard No. 05 "Investment Property," the fair value of investment properties at the end of the financial year must be disclosed. However, the Company 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
Bonded warehouse 1	44,358,976,227	41,401,711,167	2,957,265,060
Bonded warehouse 2	70,530,181,408	60,832,281,462	9,697,899,946
Bonded warehouse 3	37,960,609,101	27,046,934,011	10,913,675,090
Bonded warehouse 4	49,608,111,168	31,831,871,395	17,776,239,773
Bonded warehouse 5	22,241,855,045	13,159,764,265	9,082,090,780
Bonded warehouse 6	55,310,439,099	55,310,439,099	-
Bonded warehouse 7	48,549,862,217	47,749,127,380	800,734,837
Bonded warehouse 10	37,552,541,818	17,837,457,393	19,715,084,425
Infrastructure	9,691,918,788	9,691,918,788	-
Total	**375,804,494,871**	**304,861,504,960**	**70,942,989,911**

Bonded warehouse 10 has a book value of VND 19,715,084,425 and is used as collateral for the Company's loan at Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank - Saigon Branch (see Note V.21b).

Bonded warehouses 3, 4, and 5 have a book value of VND 37,772,005,643 and are used as collateral for the Company's loan at Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Binh Duong Branch (see Note V.21a).

11. Construction in progress

The costs of constructing the mechanical processing workshop and warehouse for lease on the land area of 149,850.7 m^2 at lot 25CN in Cai Mep Industrial Park, Tan Phuoc Ward, Ho Chi Minh City. According to the Investment Registration Certificate No. 4208517284 issued by the Management Board of Ba Ria - Vung Tau Industrial Parks on October 5, 2022, the total investment capital for the Project is VND 982,072,800,000, and the Project will be implemented and put into operation in three phases:

- Phase 1: Construction begins in May 2023, and operations commence in August 2024 with a total investment of VND 319,955,270,082.
- Phase 2: Construction begins in August 2024, and operations commence in April 2025 with a total investment of VND 331,058,764,959.
- Phase 3: Construction begins in May 2025, and operations commence in January 2027 with a total investment of VND 331,058,764,959.

As of the date this interim financial statement was approved for issuance, the Project has not yet been implemented as planned due to significant global and Vietnamese economic fluctuations and changes in customer service demand, requiring the Company to adjust its investment plan to meet actual needs. 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.

12. Financial investments

The Company's financial investments consist solely of capital contributions to other entities. Information on the Company's financial investments is as follows:

	30/09/2026			01/01/2026		
	Original cost	Recoverable amount	Provision	Original cost	Recoverable amount	Provision
Investment in subsidiaries	***207,382,908,000***	***207,382,908,000***	-	***199,132,908,000***	***199,132,908,000***	-
U&I Transport Corporation (i)	18,210,000,000	18,210,000,000	-	18,210,000,000	18,210,000,000	-
Rubber - Goods Service and Transport - Warehouse Joint Stock Company (ii)	95,206,558,000	95,206,558,000	-	95,206,558,000	95,206,558,000	-
U&I Warehousing Corporation (iii)	74,716,350,000	74,716,350,000	-	74,716,350,000	74,716,350,000	-
U&I Logistics Northern Joint Stock Company (iv)	19,250,000,000	19,250,000,000	-	11,000,000,000	11,000,000,000	-
Investment in other entities	***2,000,000,000***	-	***(2,000,000,000)***	***2,000,000,000***	-	***(2,000,000,000)***
An Thoi Investment in Maritime & Portal Exploitation Corporation (v)	2,000,000,000	-	(2,000,000,000)	2,000,000,000	-	(2,000,000,000)
Total	**209,382,908,000**	**207,382,908,000**	**(2,000,000,000)**	**201,132,908,000**	**199,132,908,000**	**(2,000,000,000)**

(i) The Company holds 1,821,000 shares, equivalent to 91.05% of the charter capital of U&I Transport Corporation.

(ii) The Company holds 2,187,670 shares, equivalent to 93.62% of the charter capital of Rubber - Goods Service and Transport - Warehouse Joint Stock Company.

(iii) The Company holds 3,822,004 shares, equivalent to 98.00% of the charter capital of U&I Warehousing Corporation.

(iv) The Company holds 1,760,000 shares, equivalent to 88.00% of the charter capital of U&I Logistics Northern Joint Stock Company.

(v) The Company holds 200,000 shares, equivalent to 13.33% of the charter capital of An Thoi Investment in Maritime & Portal Exploitation Corporation. Currently, An Thoi Investment in Maritime & Portal Exploitation Corporation has ceased operations.

Fair value

Investments in subsidiaries are profitable and not impaired; therefore, the Board of Directors assesses the recoverable value as determined by the original cost. The investment in An Thoi Investment in Maritime & Portal Exploitation Corporation is determined to be zero as this company has ceased operations and financial statements cannot be obtained.

Performance of subsidiaries

Subsidiaries are operating normally, with no significant changes compared to the previous period.

Provision for investments in other entities

There is no fluctuation in the provision for investments in other entities during the period.

Transactions with subsidiaries and joint ventures, associates
Transactions between the company and subsidiaries and joint ventures, associates are presented in Note VII.1b.

13. Trade payables (current)

	30/09/2026	01/01/2026
Payables to related parties	***19,946,416,737***	***13,493,119,429***
U&I Transport Corporation	18,789,573,152	13,416,799,578
U&I Logistics Northern Joint Stock Company	1,156,843,585	76,319,851
Payables to other suppliers	***33,152,468,051***	***38,215,422,694***
Bac Trung Nam Transportation Joint Stock Company	*12,397,580,854*	13,715,184,474
ES Depot Viet Nam Joint Stock Company	-	11,603,295,987
Other suppliers	20,754,887,197	12,896,942,233
Total	**53,098,884,788**	**51,708,542,123**

The company has no overdue trade payables.

14. Advances from customers (current)

	30/09/2026	01/01/2026
Magnussen Home Furnishings Inc	-	308,785,385
Apex Exim Company Limited	-	249,557,759
Hai Dang Seafood Import Export Company Limited	132,015,000	-
Vi Na Tien Tien Transport Trading Company Limited	325,728,000	-
Other customers	237,110,899	7,476,729
Total	**694,853,899**	**565,819,873**

15. Dividends payable

	30/09/2026	01/01/2026
Dividends payable to related parties	-	-
U&I Investment Corporation	-	-
Ms. Doan Thuy Diem Huyen	-	-
Mr. Nguyen Xuan Phuc	-	-
Ms. Doan Kim Phuc	-	-
Mr. Truong Phuc Khai	-	-
Dividends payable to other organizations and individuals	-	-
Total	-	-

Resolution of the General Meeting of Shareholders No. 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ.UNILOG dated May 23, 2026, approved a cash dividend rate of 5% of the par value of shares from accumulated undistributed

profits as of December 31, 2025. The total dividend to be paid is VND 36,000,000,000. The General Meeting of Shareholders authorized the Board of Directors to implement the dividend distribution.

Resolution of the Board of Directors No. 08/2026/NQ-HĐQT.UNILOG dated May 28, 2026, approved the payment of 50% of the dividend on June 12, 2026, and Resolution No. 10/2026/NQ-HĐQT.UNILOG dated June 17, 2026, approved the payment of the remaining 50% of the dividend on July 15, 2026.

The company has fully paid the remaining dividends to shareholders on August 19, 2026.

16. Short-term taxes and amounts payable to the State

	Beginning balance		Transactions during the period		Ending balance	
	Payable	Receivable	Amount payable	Amount actually paid	Payable	Receivable
VAT on domestic sales	-	-	-	-	-	-
Corporate income tax	19,687,114,337	-	6,700,927,993	(19,687,114,340)	6,700,927,990	-
Personal income tax	-	303,877,093	4,647,029,499	(4,459,187,767)		116,035,361
Other taxes	-	-	845,099,451	(845,099,451)	-	-
Total	**19,687,114,337**	**303,877,093**	**12,193,056,943**	**(24,991,401,558)**	**6,700,927,990**	**116,035,361**

All tax obligations and other amounts payable to the State are settled in the short term.

Value Added Tax

The company pays value added tax using the deduction method. The value added tax rates are as follows:

- International freight services, export goods : 0%
- Domestic transportation, logistics, warehousing, and other services (i) : 10%

(i) During the period, the company applied an 8% value added tax rate on certain goods and services according to Decree No. 174/2025/ND-CP dated June 30, 2025, issued by the Government, which stipulates the policy on value added tax reduction under Resolution No. 204/2025/QH15 dated June 17, 2025, of the National Assembly.

Corporate Income Tax

Income from other activities is subject to corporate income tax at a rate of 20%.

The corporate income tax payable is estimated as follows:

	This period	Previous period
Profit before income tax	11,404,964,151	21,351,535,597
Adjustments to accounting profit to determine taxable income:		
• Adjustments increasing profit	391,367,447	568,375,681
• Adjustments decreasing profit	(742,433,142)	(1,212,202,212)

	This period	Previous period
Assessable income	11,053,898,456	20,707,709,066
Tax-exempt income	-	-
Taxable income	11,053,898,456	20,707,709,066
Corporate income tax rate	20%	20%
Corporate income tax payable	**2,210,789,957**	**4,153,711,046**

The determination of the corporate income tax payable by the company is based on the current tax regulations. However, these regulations change over time, and the tax regulations for various types of transactions can be interpreted in different ways. Therefore, the tax amount presented in the interim financial statements may change when the tax authorities conduct an audit.

Other Taxes

The company declares and pays taxes in accordance with regulations.

17. Payable to Employees

Salaries and bonuses payable to employees.

18. Short-term Accrued Expenses

	30/09/2026	01/01/2026
Technical infrastructure usage fees payable. Located in Lot 26CN at Cai Mep Industrial Park, Tan Phuoc Ward, Ho Chi Minh City	-	-
Transportation costs	4,003,603,078	4,498,814,045
Land lease expenses	6,108,537,233	1,852,403,478
Other short-term payables	589,310,765	490,889,875
Total	**10,701,451,076**	**6,842,107,398**

19. Deferred Revenue

Warehouse rental received in advance from Interwood Vietnam Co., Ltd.

20. Other Payables

20a. Other short-term payables

	30/09/2026	01/01/2026
Short-term warehouse lease deposits received	14,318,421,316	20,176,812,657
Commission payable	2,079,754,633	1,705,867,394
Repurchase of shares of U&I Logistics Northern Joint Stock Company	8,250,000,000	-
Other short-term payables	136,253,415	95,434,384
Total	**24,784,429,364**	**21,978,114,435**

20b. Other Long-term Payables

Deposit received for long-term warehouse lease.

20c. Overdue Debts

The Company has no overdue debts.

21. Loans

21a. Short-term Loans

	30/09/2026	01/01/2026
Loan from Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam – Binh Duong Branch (i)	72,759,738,868	56,516,625,786
Current portion of long-term loans (see Note V. 21b)	25,285,173,672	2,858,000,000
Total	**98,044,912,540**	**59,374,625,786**

(i) Loan from the 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 rates stipulated per promissory note, and a maximum loan term for each debt not exceeding four months. The loan is secured by bonded warehouses at Nam Tan Uyen Industrial Park, Tan Hiep Ward, Ho Chi Minh City (see Note V.10) and property rights formed from framework contracts, service contracts, and framework transportation contracts signed between the company and customers with a total maximum value of VND 100,000,000,000 (see Note V.2). .

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

Details of short-term loan transactions are as follows:

	Beginning of the year	Loan amount incurred during the period	Transfer from long-term loans	Loan repayments during the period	End of period
This year					
Short-term bank loans	56,516,625,786	133,800,155,469		(117,557,042,387)	72,759,738,868
Long-term loans due for repayment	2,858,000,000		30,177,467,090	(7,750,293,418)	25,285,173,672
Total	**59,374,625,786**	**133,800,155,469**	**30,177,467,090**	**(125,307,335,805)**	**98,044,912,540**
Last year					
Short-term bank loans	21,004,712,307	59,837,553,696	-	(24,325,640,217)	56,516,625,786
Long-term loans due for repayment	2,858,000,000	-	2,858,000,000	(2,858,000,000)	2,858,000,000
Total	**23,862,712,307**	**59,837,553,696**	**2,858,000,000**	**(27,183,640,217)**	**59,374,625,786**

21b. Long-term Loans

Loan from Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank - Saigon Branch under the following credit agreements:

- Credit contract No. HCM20241738748/HDTD dated March 22, 2024, to offset financial investment costs for the Nam Tan Uyen Bonded Warehouse Project (Warehouse 10) with a credit limit of VND

69,000,000,000, with a floating interest rate specified according to each agreement. (The interest rate applied during the period is 10.76% - 12.65% per annum), with a loan term of 84 months.

- Credit contract No. HCM20264158683/HDTD dated January 26, 2026, to offset costs of investing in purchasing lot 26CN at Cai Mep Industrial Park, Tan Phuoc Ward, Ho Chi Minh City with a credit limit of VND 225,000,000,000, with a floating interest rate specified according to each agreement (the interest rate applied during the period is 9.65% per annum), with a loan term of 120 months. On April 24, 2026, the bank disbursed a loan according to the Disbursement Request cum Debt Receipt Agreement with an amount of VND 42,050,950,634, with a loan term of 60 months. On July 6, 2026, the bank disbursed a loan according to the Disbursement Request cum Debt Receipt Agreement with an amount of VND 70,084,917.724, with a loan term of 60 months.

The loan is secured by the land use rights and assets attached to the land according to the Certificate of Land Use Rights, Ownership of Residential Housing, and Other Assets Attached to Land at Nam Tan Uyen Industrial Park, Tan Hiep Ward, Ho Chi Minh City (see Notes V.7b and V.10).

Details of the long-term loan movements are as follows:

	30/09/2026	01/01/2026
Long-term bank loans	94,098,901,268	12,140,500,000
Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank (HCM20241738748)	*9,997,000,000*	*12,140,500,000*
Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank (HCM20264158683)	*84,101,901,268*	-
Total	**94,098,901,268**	**12,140,500,000**

21c. Overdue loans not yet paid

The Company has no overdue loans that have not been paid.

22. Bonus and welfare fund

	30/09/2026	01/01/2026
Beginning balance	9,579,932,685	5,616,525,770
Increase due to appropriation from profit	10,469,755,962	5,486,148,315
Fund disbursement	(2,617,426,403)	(1,522,741,400)
Ending balance	**17,432,262,244**	**9,579,932,685**

23. Shareholders' equity

23a. Reconciliation of changes in shareholders' equity

	Owner's contributed capital	Investment and development fund	Undistributed profit after tax	Total
Beginning balance of the previous year	720,000,000,000	1,000,000,000	60,664,292,801	781,664,292,801
Profit from the previous year	-	-	104,697,559,620	104,697,559,620
Appropriation to funds in the previous period	-	1,097,229,663	(7,314,864,420)	(6,217,634,757)

	Owner's contributed capital	Investment and development fund	Undistributed profit after tax	Total
Ending balance of the previous period	**720,000,000,000**	**2,097,229,663**	**158,046,988,000**	**880,144,217,663**
Beginning balance of this year	720,000,000,000	2,097,229,663	158,046,988,000	880,144,217,663
Profit for the current year	-	-	40,005,603,926	40,005,603,926
Appropriation to funds during the year	-	3,140,926,789	(15,704,633,943)	(12,563,707,154)
Adjustment reclassification from the Science and Technology Development Fund	-	2,825,437,634	-	2,825,437,634
Fund disbursement during the period	-	(15,000,000)	-	(15,000,000)
Dividends paid during this period	-	-	(36,000,000,000)	(36,000,000,000)
Ending balance for this period	**720,000,000,000**	**8,048,594,086**	**146,347,957,983**	**874,396,552,069**

23b. Details of owner's contributed capital

	30/09/2026	01/01/2026
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**

23c. Shares

	30/09/2026	01/01/2026
Number of shares registered for issuance	72,000,000	72,000,000
Number of shares issued	72,000,000	72,000,000
- *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.

23d. Profit distribution

During the period, the Company distributed accumulated retained earnings as of December 31, 2025, according to the Resolution of the Annual General Meeting of Shareholders 2026 No. 01/2026/NQ-DHDCD.UNILOG dated May 23, 2026, as follows:

		VND
Appropriation to development investment fund	:	5,234,877,981
Appropriation to bonus and welfare fund	:	10,469,755,962
Dividends paid	:	36,000,000,000
Total		**51,704,633,943**

23e. Foreign currencies

As at the end of the reporting period, the Company's cash includes USD 483,358.56 (beginning balance was USD 2,883,902.82).

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

1. Revenue from sales and services

1a. Total revenue

	From 01/07/2026 to 30/09/2026	From 01/07/2025 to 30/09/2025
Revenue from freight and forwarding agency services	136,990,422,102	98,544,451,297
Revenue from warehouse leasing and operation services	44,201,344,482	54,464,768,696
Revenue from other services	3,955,100,313	1,793,436,177
Total	**185,146,866,897**	**154,802,656,170**

1b. Revenue from sales and services to related parties

Transactions for providing services to related parties are presented in Note VII.1b.

2. Cost of sales

	From 01/07/2026 to 30/09/2026	From 01/07/2025 to 30/09/2025
Cost of freight and forwarding agency services	125,314,822,563	89,550,485,453
Cost of warehousing leasing and operation services	33,332,953,482	30,914,033,495
Cost of other services	861,655,275	660,587,802
Total	**159,509,431,320**	**121,125,106,750**

3. Financial income

	From 01/07/2026 to 30/09/2026	From 01/07/2025 to 30/09/2025
Interest income from bank deposits	7,667,958	277,094,147
Dividends received	-	-
Foreign exchange gain	65,785,045	403,591,887
Total	**73,453,003**	**680,686,034**

4. Financial expense

	From 01/07/2026 to 30/09/2026	From 01/07/2025 to 30/09/2025
Interest expense	4,487,047,808	359,087,138
Loss from foreign exchange differences incurred	674,052,005	65,429,104
Total	**5,161,099,813**	**424,516,242**

5. Administrative expenses

	From 01/07/2026 to 30/09/2026	From 01/07/2025 to 30/09/2025
Employee expenses	5,745,502,201	7,912,762,747
Administrative material costs	57,842,975	38,738,552
Office supplies expenses	301,249,559	752,898,438
Depreciation of fixed assets	394,014,308	499,847,910
Taxes, fees, and charges	-	-
Provision for doubtful debts	-	-
External service expenses	2,275,544,875	2,273,178,683
Other expenses	1,019,424,693	1,090,146,526
Total	**9,793,578,611**	**12,567,572,856**

6. Other non-operating income

	From 01/07/2026 to 30/09/2026	From 01/07/2025 to 30/09/2025
Gain from disposal of fixed assets	607,229,275	-
Other non-operating income	41,526,634	30,676,520
Total	**648,755,909**	**30,676,520**

7. Other non-operating expense

	From 01/07/2026 to 30/09/2026	From 01/07/2025 to 30/09/2025
Administrative penalties, tax fines	-	-
Personal income tax expenses for employees	-	-
Other non-operating expense	1,914	45,287,279
Total	**1,914**	**45,287,279**

8. Earnings per share

Information on earnings per share is presented in the interim consolidated financial statements.

9. Production and business expenses by element

	From 01/07/2026 to 30/09/2026	From 01/07/2025 to 30/09/2025
Raw materials and supplies expenses	373,102,435	812,162,677
Labor costs	14,517,607,100	16,384,561,947
Depreciation of fixed assets	7,719,946,754	8,460,566,936
External service expenses	143,718,275,904	105,456,957,046
Other expenses	1,939,022,400	1,945,817,078
Total	**168,267,954,593**	**133,060,065,684**

VII. OTHER INFORMATION

1. Transactions and balances with related parties

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

1a. Transactions and balances with key management personnel and individuals related to key management personnel

Key management personnel include: members of the Board of Directors, the Supervisory Board, and the Board of Management. Individuals related to key management personnel are close family members of key management personnel.

Transactions with key management personnel and individuals related to key management personnel

The Company did not engage in sales and service transactions with key management personnel and individuals related to key management personnel.

1b. Transactions and balances with other related parties

Other related parties withthe Companyinclude:

Other related parties	Relationship
U&I Investment Corporation	Shareholder owning 29.33% of charter capital

Other related parties	Relationship
U&I Transport Corporation	Subsidiary
Rubber - Goods Service and Transport - Warehouse Joint Stock Company	Subsidiary
U&I Warehousing Corporation	Subsidiary
U&I Logistics Northern Joint Stock Company	Subsidiary
U&I Transport Northern Joint Stock Company	Subsidiary
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	Associate 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

The Company engages in service provision and other transactions with other related parties as follows:

	From 01/07/2026 to 30/09/2026	From 01/07/2025 to 30/09/2025
U&I Transport Corporation		
Revenue from service provision	6,058,200,000	522,000,000
Dividends received	-	-
Transportation fees	14,063,180,072	11,475,475,741
Disbursement	12,261,430,595	10,015,119,960
Rubber - Goods Service and Transport - Warehouse Joint Stock Company		
Revenue from service provision	235,949,038	236,104,068
Disposal of fixed assets	-	-
Dividends received	-	-
U&I Warehousing Corporation		
Revenue from service provision	-	139,500,000
Dividends received	-	8,200,041,026
U&I Logistics Northern Joint Stock Company		
Revenue from service provision	4,998,698,497	470,771,277
Transportation fees	2,635,392,635	1,177,458,569
Vehicle rental fees	96,000,000	-

	From 01/07/2026 to 30/09/2026	From 01/07/2025 to 30/09/2025
Disbursement	29,687,307	-
Dividends received	-	7,089,181,075
U&I Investment Corporation		
Revenue from service provision	-	-
Dividends paid	7,778,953,000	-
U&I Crafts Co.,Ltd		
Revenue from service provision	29,926,750	13,252,710
Receivables for advance payments	14,789,949	30,926,510
U&I Agriculture Corporation		
Revenue from service provision	-	-
Receivables for advance payments	-	-
Truong Thanh Furniture Corporation		
Revenue from service provision	1,636,361,463	2,273,321,164
Receivables for advance payments	943,897,420	860,227,152
U&I Construction Corporation	-	-
Warehouse repair fees	-	-

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

Liabilities with other related parties
Liabilities with other related parties are presented in Notes V.2, V.4a, V.13, and V.15.

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

2. Geographical information

All of the Company's business activities take place within the territory of Vietnam.

3. Significant assumptions and estimates

In preparing the interim financial statements, the Board of Management must make judgments, assumptions, and accounting estimates that affect the application of accounting policies and the reported amounts of assets, liabilities, revenue, and expenses. These estimates and assumptions are based on historical experience and other factors considered reasonable, and are reviewed regularly; due to their nature as estimates, actual results may differ.

Significant judgments in applying accounting policies include assessing the going concern assumption as the basis for preparing the interim financial statements and classifying and determining the impact of equity investments in other entities.

Assumptions and sources of estimation uncertainty that pose a risk of material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities in the next accounting period include:

Allowance for doubtful accounts
To mitigate the impact of estimates, the Company regularly monitors, urges the collection of receivables, reviews the aging of debts, and reassesses the recoverability of each debtor at each reporting period, while applying appropriate legal measures for overdue and doubtful debts.

Provision for inventory valuation loss
Inventories, primarily consisting of work-in-progress production and business costs, tools, and instruments, are reflected at the lower of cost and net realizable value, where net realizable value is the estimated selling price less the estimated costs to complete and sell. As of September 30, 2026, inventories had a carrying value of VND 2,058,700,982. Based on the assessment of the Board of Management, the net realizable value is not lower than the cost; thus, no provision has been made. This assessment depends on the progress and feasibility of service execution for each ongoing contract and will be reviewed in subsequent periods.

To mitigate the impact of estimates, the Company regularly reassesses the net realizable value in relation to the progress and feasibility of each contract.

Useful life of fixed assets
The useful life, which serves as the basis for depreciation calculation, is estimated based on technical evaluation, usage experience, and actual wear and tear, and is reviewed at least at the end of each fiscal year. As of September 30, 2026, tangible fixed assets had a remaining value of VND 51,432,510,465, and investment properties had a remaining value of VND 70,942,989,911. Changes in usage intensity, technology, or maintenance conditions compared to initial assumptions may lead to adjustments in depreciation periods and depreciation expenses in subsequent periods; as of the report date, the Board of Management has not identified any factors that materially alter the current assumptions.

To mitigate the impact of estimates, the Company periodically reviews the useful life, conducts maintenance as planned, and assesses signs of asset impairment at each reporting period.

Allocation of prepaid land lease and infrastructure usage fees
Prepaid land lease and infrastructure usage fees for land leased by the Company in industrial zones are recognized as long-term prepaid expenses and allocated to expenses on a straight-line basis corresponding to the prepaid land lease term (until 2052). As of September 30, 2026, long-term prepaid expenses amounted to VND 565,234,372,006 (approximately 47% of total assets), with the majority being infrastructure usage fees for two plots of land at Cai Mep Industrial Zone (plots 25CN and 26CN, VND 495,788,778,226) and land lease at Nam Tan Uyen Industrial Zone (VND 51,699,667,176) associated with rental factory and warehouse projects. The determination of the allocation period is based on the lease term and exploitation plan; changes in lease term, usage purpose, or project exploitation progress compared to initial assumptions may lead to adjustments in allocation levels and expenses in subsequent periods, also affecting the assessment of the recoverability of prepaid expenses.

To mitigate the impact of estimates, the Company reviews the lease terms, allocation basis, and project exploitation efficiency at each reporting period.

Assessment of impairment of investments in subsidiaries and other entities

As this is a separate financial statement, investments in subsidiaries are recorded at cost and assessed for impairment when there is evidence that the recoverable amount is lower than the cost. The Company estimates the impairment based on the financial condition and business performance of the investee, the value of equity corresponding to the ownership ratio, fair value or recoverable amount (if determinable), and other relevant information. As of September 30, 2026, the investment value in four subsidiaries was VND 207,382,908,000, and no impairment provision was required, while the investment in other entities of VND 2,000,000,000 has been fully provisioned. The actual performance and prospects of the investees may differ from assumptions, leading to additional provisioning or reversal of provisions in subsequent periods.

To mitigate the impact of estimates, the Company periodically reviews the financial condition, business performance, prospects, and business plans of the investees at each reporting period.

Estimation of accrued expenses

To mitigate the impact of estimates, the Company reconciles accrued expenses with contracts, actual service volumes received, and settlement documents at each reporting period.

Estimation of corporate income tax

The determination of tax expenses and corporate income tax obligations requires judgments regarding the application of tax regulations to certain transactions and may be subject to adjustments upon tax inspection and settlement. Differences between actual tax settlement figures and those recorded may affect tax expenses and obligations for the related periods.

To mitigate the impact of estimates, the Company prepares comprehensive documentation for tax settlement, consults tax experts for complex transactions, and monitors changes in tax policies for timely adjustments.

4. Events occurring after the end of the accounting period

From the end of the accounting period to the date the interim financial statements were approved for issuance, no significant events occurred requiring adjustments to the figures or disclosure in the financial statements.

Approval, 26 October 2026

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

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.

Recipients:

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

U&I LOGISTICS CORPORATION
LEGAL REPRESENTATIVE
GENERAL DIRECTOR

NGUYEN XUAN PHUC

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.*