

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
ĐẦU 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: 2026-08-28 20:08:15
Foxit Reader Version: 9.7.0

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 THÁNG ĐẦU 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 soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	5
5. Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026	6 - 9
6. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026	10
7. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026	11 - 12
8. Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026	13 - 53
9. Phụ lục	54 - 57



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 hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 bao gồm Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”).

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

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

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

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

Công bố của Ban Tổng Giám đốc

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ trong 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Xuân Phúc
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 8 năm 2026



Số: 1.1350/26/TC-AC

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I**

Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Công ty Cổ phần Logistics U&I (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 27 tháng 8 năm 2026, từ trang 06 đến trang 57, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ trong 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Tập đoàn chưa được soát xét.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C



Nguyễn Chí Dũng

Thành viên Ban Giám đốc

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0100-2023-008-1

Người được ủy quyền

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 8 năm 2026



CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

Địa chỉ: Số 158 Ngô Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		402.038.672.121	569.616.789.704
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	44.938.843.983	191.427.799.231
1. Tiền	111		44.938.843.983	101.427.799.231
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	90.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		25.882.828.000	26.618.939.673
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.2a	25.882.828.000	26.618.939.673
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		253.677.501.754	304.323.241.519
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	237.012.655.476	267.890.270.161
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	15.778.727.682	13.245.397.448
3. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5a	13.791.626.796	35.972.498.416
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.6	(12.905.508.200)	(12.784.924.506)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		8.428.310.593	2.688.233.477
1. Hàng tồn kho	141	V.7	8.428.310.593	2.688.233.477
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		-	-
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		-	-
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn	153		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		69.111.187.791	44.558.575.804
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.8a	11.933.840.976	4.433.163.732
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		57.177.346.815	39.821.534.979
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.17	-	303.877.093
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-



CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

Địa chỉ: Số 158 Ngõ Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		786.889.102.404	563.649.960.690
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.108.933.750	652.027.500
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Phải thu dài hạn khác	215	V.5b	1.108.933.750	652.027.500
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	-
II. Tài sản cố định	220		61.867.684.648	69.460.270.133
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	61.256.149.435	68.730.604.790
- Nguyên giá	222		277.967.862.378	277.848.379.045
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(216.711.712.943)	(209.117.774.255)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	611.535.213	729.665.343
- Nguyên giá	228		4.044.062.472	4.044.062.472
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.432.527.259)	(3.314.397.129)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		-	-
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232		-	-
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	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 hạn	237		-	-
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn	238		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240	V.11	118.778.329.520	131.191.691.417
- Nguyên giá	241		466.040.296.168	466.040.296.168
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(347.261.966.648)	(334.848.604.751)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		14.031.584.373	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.12	14.031.584.373	14.031.584.373
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V.2b	-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.2c	2.049.500.000	2.049.500.000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	V.2c	(2.049.500.000)	(2.049.500.000)
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		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	270		591.102.570.113	348.314.387.267
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.8b	585.179.996.454	340.970.089.135
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
5. Lợi thế thương mại	279	V.13	5.922.573.659	7.344.298.132
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		1.188.927.774.525	1.133.266.750.394



CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

Địa chỉ: Số 158 Ngô Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		385.884.374.757	310.755.712.264
I. Nợ ngắn hạn	310		329.844.722.245	279.756.358.308
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	74.550.349.804	71.054.389.148
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	8.971.796.607	10.355.098.911
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.16	22.459.953.831	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.17	9.024.809.083	27.804.760.865
5. Phải trả người lao động	315	V.18	7.729.945.979	20.805.881.113
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.19	70.069.506.700	7.697.531.802
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
8. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.20	4.086.068.616	4.086.068.616
9. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.21a, c	22.286.310.962	34.912.254.650
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.22a, c	92.369.294.101	92.965.018.734
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.23	18.296.686.562	10.075.354.469
13. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	330		56.039.652.512	30.999.353.956
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
5. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V.20	2.043.034.326	4.086.068.634
6. Phải trả dài hạn khác	338	V.21b, c	7.244.357.680	1.691.298.880
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.22b, c	44.352.260.506	22.090.500.000
8. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
9. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
10. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	V.24	2.400.000.000	2.400.000.000
11. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
12. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	731.486.442



CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

Địa chỉ: Số 158 Ngô Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		803.043.399.768	822.511.038.130
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.25	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.25	8.546.453.104	2.595.088.681
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.25	58.306.220.727	83.568.243.620
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		31.863.609.677	83.568.243.620
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		26.442.611.050	-
11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.25	16.190.725.937	16.347.705.829
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.188.927.774.525	1.133.266.750.394



Đoàn Kim Phúc
Kế toán trưởng/Người lập



Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

Nguyễn Xuân Phúc
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật



CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

Địa chỉ: Số 158 Ngõ Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

(Dạng đầy đủ)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	470.905.727.001	591.591.692.116
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		470.905.727.001	591.591.692.116
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	396.783.412.583	495.595.195.818
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		74.122.314.418	95.996.496.298
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	1.936.215.487	2.481.894.109
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	4.754.203.917	3.078.252.457
Trong đó: chi phí đi vay	24		4.022.415.434	2.587.296.431
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	3.647.600.637	2.793.600.000
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	32.490.445.503	41.949.487.316
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		-	3.681.769
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		35.166.279.848	50.660.732.403
13. Thu nhập khác	31	VI.7	430.581.478	3.520.577.962
14. Chi phí khác	32	VI.8	291.362.922	1.352.731.512
15. Lợi nhuận khác	40		139.218.556	2.167.846.450
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		35.305.498.404	52.828.578.853
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.17	7.735.858.998	13.691.444.419
18. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	(25.252.976)
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>27.569.639.406</u>	<u>39.162.387.410</u>
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		26.442.611.050	38.135.546.589
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		1.127.028.356	1.026.840.821
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9a, b	<u>324</u>	<u>457</u>
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9a, b	<u>324</u>	<u>457</u>

Đoàn Kim Phúc
Kế toán trưởng/Người lập

Phê duyệt ngày 27 tháng 8 năm 2026

Nguyễn Xuân Phúc
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật

CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

Địa chỉ: Số 158 Ngõ Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp gián tiếp)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		35.305.498.404	52.828.578.853
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		30.793.161.321	27.568.169.545
- Các khoản dự phòng	03	V.6	120.583.694	816.599.213
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	VI.3	(1.367.798.857)	(3.573.861.737)
- Chi phí đi vay	06	VI.4	4.022.415.434	2.587.296.431
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		68.873.859.996	80.226.782.305
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		8.925.637.751	10.268.507.732
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(5.740.077.116)	735.976.822
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		42.287.714.422	6.615.443.551
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(69.815.905.995)	10.064.251.391
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14	V.21a, VI.4	(6.683.852.837)	(2.117.502.398)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.17	(23.849.308.879)	(26.464.119.808)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.23, 25	(2.263.423.869)	(580.344.400)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		11.734.643.473	78.748.995.194
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		(167.461.477.009)	(7.065.637.269)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	8.022.082.442
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(26.999.104.327)	(34.217.199.742)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		27.735.216.000	27.003.067.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.5a, VI.3	1.659.785.159	1.090.078.561
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(165.065.580.177)	(5.167.609.008)

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ



CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

Địa chỉ: Số 158 Ngô Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

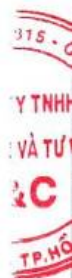
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.22a, b	155.966.671.809	84.099.147.168
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.22a, b	(134.300.635.936)	(90.132.915.349)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.16, 22	(14.824.054.417)	(27.904.480.058)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		6.841.981.456	(33.938.248.239)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(146.488.955.248)	39.643.137.947
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	191.427.799.231	87.525.797.799
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	44.938.843.983	127.168.935.746

Đoàn Kim Phúc
Kế toán trưởng/Người lập



Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

Nguyễn Xuân Phúc
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật



CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

Địa chỉ: Số 158 Ngô Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

- 1. **Hình thức sở hữu vốn**
Công ty Cổ phần Logistics U&I (sau đây gọi tắt là “Công ty” hay “Công ty mẹ”) là công ty cổ phần.
- 2. **Lĩnh vực kinh doanh**
Lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn là cung cấp dịch vụ.
- 3. **Ngành nghề kinh doanh**
Hoạt động kinh doanh chính của Tập đoàn là: gửi hàng; sắp xếp, tổ chức hoạt động vận tải; đại lý vận tải hàng hóa; giao nhận hàng hóa xuất nhập khẩu; đại lý thủ tục hải quan; cho thuê và vận hành kho.
- 4. **Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**
Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tập đoàn không quá 12 tháng.
- 5. **Cấu trúc Tập đoàn**
Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 04 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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

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

5b. *Công ty liên kết được phân ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ*

Tập đoàn chỉ đầu tư vào công ty liên kết là Công ty Cổ phần Lưới sợi Hùng Vương có trụ sở chính tại 743/32 Hồng Bàng, phường Bình Tây, TP. Hồ Chí Minh. Hoạt động kinh doanh chính của công ty liên kết này là sản xuất các loại dây bện, lưới và sản xuất sợi. Tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết của Tập đoàn tại công ty liên kết này lần lượt là 28,09% và 30,00%.



CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

Địa chỉ: Số 158 Ngô Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

6. Số lượng người lao động

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Tập đoàn có 364 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 448 nhân viên).

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn 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"), Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026 của Bộ Tài chính ("Thông tư 43") sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 202"). Theo đó, một số khoản mục trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ đã được trình bày lại theo cách phân loại và tên gọi mới của Thông tư 43 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 Tập đoàn.

8. Thông tin khác

Cổ phiếu của Công ty mẹ 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 Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam ("VND") do 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

Tập đoàn áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 99, Thông tư 202, Thông tư 43 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 hợp nhất 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 mẹ đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 99, Thông tư 202 và Thông tư 43 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 hợp nhất giữa niên độ.



CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

Địa chỉ: Số 158 Ngô Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

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 hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất 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. Cơ sở hợp nhất

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

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

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

Số dư các tài khoản trên Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ các công ty trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

3. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán (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 Tập đoàn thường xuyên có giao dịch).



CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

Địa chỉ: Số 158 Ngô Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

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 thuận giữa tổng số lãi và tổng số lỗ do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ và được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ).

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt 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.

5. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Thu nhập lãi sau ngày mua được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên cơ sở dự thu.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy, tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư. Trường hợp các bằng chứng tổn thất giảm đi hoặc không còn trong kỳ sau, phần tổn thất đã ghi nhận được hoàn nhập và ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

Địa chỉ: Số 158 Ngõ Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí 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 Tập đoàn vay vốn để đầu tư 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.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận 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 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 Tập đoàn 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.

6. Các khoản phải thu

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

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

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

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 hợp nhất giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.



CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

Địa chỉ: Số 158 Ngô Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

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

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

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

7. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng 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.

8. 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

Việc phân bổ chi phí chờ phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh từng kỳ được Tập đoàn 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 Tập đoàn như sau:



CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

Địa chỉ: Số 158 Ngô Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

Chi phí công cụ, dụng cụ

Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng hoặc cho thuê 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn đang sử dụng. Phí sử dụng hạ tầng kỹ thuật 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.

9. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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.



CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

Địa chỉ: Số 158 Ngô Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

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:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 20
Máy móc và thiết bị	03 - 12
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	04 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05
Tài sản cố định hữu hình khác	03 - 15

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

11. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là nhà kho và cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Tập đoàn 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 hợp nhất 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 Tập đoàn phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

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



CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

Địa chỉ: Số 158 Ngõ Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

Khi bắt 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 hợp nhất giữa niên độ.

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:

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

12. 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.

13. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

Địa chỉ: Số 158 Ngô Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua 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 hợp nhất giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

15. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi Tập đoàn 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.

16. Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ chỉ có 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 Tập đoàn 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.

17. Vốn góp của chủ sở hữu

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



CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

Địa chỉ: Số 158 Ngõ Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

18. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của từng 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.

19. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi Tập đoàn 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.
- Tập đoàn đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phân 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 tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tập đoàn 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.

20. Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí trong kỳ khi phát sinh, trừ khi đủ điều kiện được vốn hóa.



CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

Địa chỉ: Số 158 Ngõ Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

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.

21. Các khoản chi phí

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

22. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chính sách kế toán thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn 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.



CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

Địa chỉ: Số 158 Ngõ Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

Hàng quý, Tập đoàn xác định và ghi nhận số thuế thu nhập doanh nghiệp tạm phải nộp. Cuối năm tài chính, Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ, tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ với nhau khi:

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

23. Bên liên quan

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

Các bên liên quan với Tập đoàn bao gồm:

- Công ty liên kết và các công ty 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 Tập đoàn, bao gồm các thành viên Hội đồng quản trị của Công ty mẹ và những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.



CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

Địa chỉ: Số 158 Ngô Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

- Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát hoạt động của Tập đoàn, bao gồm Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát của Công ty mẹ, 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 mẹ và các doanh nghiệp có chung thành viên quản lý chủ chốt với Công ty mẹ.

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 Tập đoàn, 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.

24. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

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

Tính chất rủi ro và lợi ích kinh tế là căn cứ chủ yếu để xác định báo cáo bộ phận chính yếu được lập theo lĩnh vực kinh doanh hay khu vực địa lý. Nếu rủi ro và tỷ suất sinh lời bị tác động chủ yếu bởi sự khác biệt về sản phẩm và dịch vụ thì báo cáo chính yếu được lập theo lĩnh vực kinh doanh và báo cáo thứ yếu theo khu vực địa lý. Ngược lại, nếu rủi ro và tỷ suất sinh lời bị tác động chủ yếu bởi sự khác biệt về khu vực địa lý thì báo cáo chính yếu được lập theo khu vực địa lý và báo cáo thứ yếu theo lĩnh vực kinh doanh. Cơ cấu tổ chức, quản lý và hệ thống báo cáo tài chính nội bộ của Tập đoàn là cơ sở chính để xác định báo cáo bộ phận chính yếu hay thứ yếu.

Một bộ phận phải báo cáo khi phần lớn doanh thu có nguồn gốc từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài và đáp ứng ít nhất một trong các ngưỡng:

- Doanh thu của bộ phận chiếm từ 10% trở lên tổng doanh thu của tất cả các bộ phận.
- Kết quả kinh doanh của bộ phận chiếm từ 10% trở lên tổng kết quả kinh doanh của tất cả các bộ phận có lãi hoặc tổng kết quả kinh doanh của tất cả các bộ phận bị lỗ (tùy theo giá trị tuyệt đối nào lớn hơn).
- Tổng tài sản của bộ phận chiếm từ 10% trở lên tổng tài sản của tất cả các bộ phận.

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



CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

Địa chỉ: Số 158 Ngô Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	3.921.021.594	1.158.304.792
Tiền gửi không kỳ hạn	41.017.822.389	100.269.494.439
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	17.190.445.346	37.263.006.358
- Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	16.846.896.373	12.544.081.442
- Ngân hàng TMCP Quân đội	300.029.320	40.892.013.185
- Các ngân hàng khác	6.680.451.350	9.570.393.454
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	44.938.843.983	191.427.799.231

2. Các khoản đầu tư tài chính

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

2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

Các khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng tại các ngân hàng sau:

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc	21.000.000.000	21.000.000.000	-	17.000.000.000	17.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	4.882.828.000	4.882.828.000	-	9.618.939.673	9.618.939.673	-
Cộng	25.882.828.000	25.882.828.000	-	26.618.939.673	26.618.939.673	-

Không có dự phòng cho các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

2b. Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Tình hình hoạt động của công ty liên kết

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



CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

Địa chỉ: Số 158 Ngô Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

Giao dịch với công ty liên kết

Tập đoàn không phát sinh giao dịch với công ty liên kết.

2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

- (i) Tập đoàn 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 và Công ty Cổ phần Công nghệ Prolog đã ngừng hoạt động.

Giá trị có thể thu hồi

Công ty Cổ phần Đầu tư Khai thác Cảng biển Hàng hải An Thới và Công ty Cổ phần Công nghệ Prolog đã ngừng hoạt động do đó giá trị có thể thu hồi được xác định bằng không.

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.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu các bên liên quan	12.279.815.536	-	5.534.913.334	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành	5.691.937.477	-	5.358.958.820	-
Công ty Cổ phần Logistics Dược phẩm Đông Á	6.560.163.486	-	141.679.040	-
Công ty TNHH Mỹ nghệ U&I	15.344.658	-	33.351.474	-
Công ty Cổ phần Trường Thành	3.270.000	-	924.000	-
Công ty Cổ phần Nông nghiệp U&I	9.099.915	-	-	-
Phải thu các khách hàng khác	224.732.839.940	(10.769.219.319)	262.355.356.827	(10.648.635.625)
Công ty TNHH Glory Oceanic VN	34.059.459.777	-	29.172.198.030	-
Công ty TNHH MTV Grand Wood (Việt Nam)	15.048.494.939	-	16.251.709.528	-
Công ty TNHH Công nghệ Johnson Health (Việt Nam)	1.522.401.164	-	10.369.272.187	-
Công ty Xport Forwarding	5.157.684.000	(5.157.684.000)	5.157.684.000	(5.157.684.000)
Các khách hàng khác	168.944.800.060	(5.611.535.319)	201.404.493.082	(5.490.951.625)
Cộng	237.012.655.476	(10.769.219.319)	267.890.270.161	(10.648.635.625)

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ



CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

Địa chỉ: Số 158 Ngô Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

Một số khoản phải thu với tổng giá trị tối đa 100.000.000.000 VND được dùng đảm bảo khoản vay của Tập đoàn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương (xem Thuyết minh số V.22a).

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Nông sản Khải Hưng ⁽ⁱ⁾	8.990.016.500	8.990.016.500
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật và Năng lượng Enova	1.686.892.218	149.310.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	-	1.465.879.825
Các nhà cung cấp khác	5.101.818.964	2.640.191.123
Cộng	15.778.727.682	13.245.397.448

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

Trong đó, khoản trả trước cho người bán liên quan đến mua sắm tài sản cố định là 1.686.892.218 VND (số đầu năm là 0 VND).

5. Phải thu khác

5a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Công ty Cổ phần Đầu tư U&I (là bên liên quan) - lãi cho vay	307.424.658	-	599.410.960	-
Tạm ứng	682.842.043	-	1.470.764.682	-
Tổng công ty Xây dựng Sài Gòn - TNHH MTV - đặt cọc thuê đất ⁽ⁱ⁾	-	-	25.485.583.242	-
Các khoản chi hộ	10.693.313.952	-	6.533.045.043	-
Các khoản ký quỹ ngắn hạn	775.610.000	-	1.086.886.255	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.332.436.143	(14.922.381)	796.808.234	(14.922.381)
Cộng	13.791.626.796	(14.922.381)	35.972.498.416	(14.922.381)

- (i) Khoản tiền đặt cọc cho Tổng công ty Xây dựng Sài Gòn - TNHH MTV thuê lại quyền sử dụng 112.472,3 m² 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 mẹ 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.



CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

Địa chỉ: Số 158 Ngõ Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**5b. Phải thu dài hạn khác**

Các khoản phải thu dài hạn khác bao gồm các khoản ký quỹ thuê kho, thuê văn phòng và các khoản ký quỹ dài hạn khác

6. Nợ quá hạn

	Thời gian quá hạn	Số cuối kỳ		Thời gian quá hạn	Số đầu năm	
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Nông sản Khải Hưng - trả trước tiền hàng	Trên 3 năm	8.990.016.500	7.725.000.000	Trên 3 năm	8.990.016.500	7.725.000.000
Công ty Xport Forwarding - cung cấp dịch vụ	Trên 3 năm	5.157.684.000	-	Trên 3 năm	5.157.684.000	-
Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng Hải Trần - trả trước tiền hàng	Trên 3 năm	856.350.000	-	Trên 3 năm	856.350.000	-
Các khách hàng khác	Trên 3 năm	3.465.250.334	873.867.222	Trên 3 năm	874.356.267	208.210.347
	Từ 2 năm đến dưới 3 năm	4.114.821.351	2.057.410.670	Từ 2 năm đến dưới 3 năm	2.650.894.067	725.656.875
	Từ 1 năm đến dưới 2 năm	2.690.346.732	1.883.242.718	Từ 1 năm đến dưới 2 năm	4.114.821.351	2.057.410.670
	Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	518.791.705	363.154.193	Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	2.844.224.827	2.002.066.995
Phải thu khác	Trên 3 năm	14.922.381	-	Trên 3 năm	14.922.381	-
Cộng		25.808.183.003	12.902.674.803		25.503.269.393	12.718.344.887

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	12.784.924.506	10.953.804.739
Trích lập dự phòng bổ sung	120.583.694	816.599.213
Số cuối kỳ	12.905.508.200	11.770.403.952

7. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	843.299.916	-	369.759.804	-
Công cụ, dụng cụ	163.109.363	-	227.865.065	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	7.421.901.314	-	2.067.608.608	-
Hàng hóa	-	-	23.000.000	-
Cộng	8.428.310.593	-	2.688.233.477	-



CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

Địa chỉ: Số 158 Ngô Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

8. Chi phí chờ phân bổ

8a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	998.915.099	1.286.587.045
Chi phí sửa chữa tài sản	4.942.008.447	409.348.844
Tiền thuê đất chờ phân bổ	4.005.950.159	1.230.822.938
Chi phí bảo hiểm	659.219.707	749.782.383
Các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	1.327.747.564	756.622.522
Cộng	11.933.840.976	4.433.163.732

8b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.531.669.917	1.314.753.417
Chi phí sửa chữa tài sản	16.123.488.985	17.448.378.222
Tiền thuê đất chờ phân bổ ⁽ⁱ⁾	66.567.072.470	67.746.763.928
Phí sử dụng hạ tầng kỹ thuật lô 25CN chờ phân bổ tại Khu công nghiệp Cái Mép ⁽ⁱⁱ⁾	249.025.877.931	253.845.641.697
Phí sử dụng hạ tầng kỹ thuật lô 26CN chờ phân bổ tại Khu công nghiệp Cái Mép ⁽ⁱⁱⁱ⁾	251.607.695.359	-
Các chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	324.191.792	614.551.871
Cộng	585.179.996.454	340.970.089.135

(i) Toàn bộ quyền sử dụng đất đã được dùng để đảm bảo các khoản vay của Tập đoàn và bảo lãnh cho khoản vay của bên liên quan, chi tiết như sau:

- Quyền sử dụng thửa đất số 528, tờ bản đồ số 28, Khu công nghiệp Nam Tân Uyên, phường Tân Hiệp, TP. Hồ Chí Minh (Kho 10) với số dư tiền thuê đất chờ phân bổ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 52.161.271.350 VND đã được dùng để đảm bảo khoản vay của Tập đoàn tại Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn (xem Thuyết minh số V.22b).
- Quyền sử dụng thửa đất số 2081, tờ bản đồ số DC 17.6, Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore 1, phường An Phú, TP. Hồ Chí Minh với số dư tiền thuê đất chờ phân bổ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 14.405.801.120 VND đã được dùng để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty Cổ phần Logistics Dược phẩm Đông Á (là bên liên quan) tại Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn cho mục đích sửa chữa kho lạnh mà Công ty Cổ phần Logistics Dược phẩm Đông Á đang thuê của Tập đoàn.

(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 m² 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.12).



CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

Địa chỉ: Số 158 Ngô Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

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

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

9. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	13.839.710.097	31.983.609.986	109.401.435.229	15.480.147.899	107.143.475.834	277.848.379.045
Mua trong kỳ	-	-	-	119.483.333	-	119.483.333
Số cuối kỳ	13.839.710.097	31.983.609.986	109.401.435.229	15.599.631.232	107.143.475.834	277.967.862.378
Trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	10.651.541.885	26.835.967.650	78.618.952.943	7.462.296.133	83.991.239.767	207.559.998.378
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	10.215.769.532	28.224.341.691	86.182.039.012	13.054.517.975	71.441.106.045	209.117.774.255
Khấu hao trong kỳ	236.397.426	1.053.104.051	2.978.738.598	195.897.343	3.129.801.270	7.593.938.688
Số cuối kỳ	10.452.166.958	29.277.445.742	89.160.777.610	13.250.415.318	74.570.907.315	216.711.712.943
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	3.623.940.565	3.759.268.295	23.219.396.217	2.425.629.924	35.702.369.789	68.730.604.790
Số cuối kỳ	3.387.543.139	2.706.164.244	20.240.657.619	2.349.215.914	32.572.568.519	61.256.149.435
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	7.798.505.814	13.470.146.252
Tài sản cố định hữu hình khác	256.699.210.312	208.913.207.129	47.786.003.183
Cộng	277.967.862.378	216.711.712.943	61.256.149.435

Phương tiện vận tải có giá trị còn lại theo sổ sách là 1.408.458.319 VND đã được dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn tại Ngân hàng TMCP An Bình – Chi nhánh Hà Nội (xem Thuyết minh số V.22a).



CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

Địa chỉ: Số 158 Ngô Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**10. Tài sản cố định vô hình**

	Chương trình phần mềm máy tính
Nguyên giá	
Số đầu năm	4.044.062.472
Số cuối kỳ	4.044.062.472
Trong đó:	
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	3.124.930.149
Giá trị hao mòn	
Số đầu năm	3.314.397.129
Khấu hao trong kỳ	118.130.130
Số cuối kỳ	3.432.527.259
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	729.665.343
Số cuối kỳ	611.535.213
Trong đó:	
Tạm thời không sử dụng	-
Đang chờ thanh lý	-

11. Bất động sản đầu tư

	Nhà kho	Cơ sở hạ tầng	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	456.348.377.380	9.691.918.788	466.040.296.168
Số cuối kỳ	456.348.377.380	9.691.918.788	466.040.296.168
Trong đó:			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	64.373.449.703	9.691.918.788	74.065.368.491
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	325.156.685.963	9.691.918.788	334.848.604.751
Khấu hao trong kỳ	12.413.361.897	-	12.413.361.897
Số cuối kỳ	337.570.047.860	9.691.918.788	347.261.966.648
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	131.191.691.417	-	131.191.691.417
Số cuối kỳ	118.778.329.520	-	118.778.329.520

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, Tập đoàn hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.



CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

Địa chỉ: Số 158 Ngô Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

Bất động sản đầu tư cho thuê là nhà kho và cơ sở hạ tầng, 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
Nhà kho tại Khu công nghiệp Nam Tân Uyên, phường Tân Hiệp, TP. Hồ Chí Minh	366.112.576.083	290.220.923.521	75.891.652.562
<i>Kho ngoại quan 1</i>	44.358.976.227	40.847.223.963	3.511.752.264
<i>Kho ngoại quan 2</i>	70.530.181.408	59.950.654.194	10.579.527.214
<i>Kho ngoại quan 3</i>	37.960.609.101	26.572.426.396	11.388.182.705
<i>Kho ngoại quan 4</i>	49.608.111.168	31.211.770.003	18.396.341.165
<i>Kho ngoại quan 5</i>	22.241.855.045	12.881.741.077	9.360.113.968
<i>Kho ngoại quan 6</i>	55.310.439.099	55.310.439.099	-
<i>Kho ngoại quan 7</i>	48.549.862.217	46.548.024.943	2.001.837.274
<i>Kho ngoại quan 10</i>	37.552.541.818	16.898.643.846	20.653.897.972
Cơ sở hạ tầng tại Khu công nghiệp Nam Tân Uyên, phường Tân Hiệp, TP. Hồ Chí Minh	9.691.918.788	9.691.918.788	-
Nhà kho tại Lô 374, 375, 376, 377, 378, đường số 6, Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore 1, phường An Phú, TP. Hồ Chí Minh	51.858.564.967	22.709.085.797	29.149.479.170
Nhà kho tại số 45 đường số 11, phường Linh Xuân, TP. Hồ Chí Minh ⁽ⁱ⁾	38.377.236.330	24.640.038.542	13.737.197.788
Cộng	466.040.296.168	347.261.966.648	118.778.329.520

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

- Khu đất thuê có diện tích 4.186 m² theo Hợp đồng thuê đất số 12030/HĐ-TNMT-QHSDĐ ngày 15 tháng 12 năm 2006 giữa Công ty Cổ phần Kho vận và Dịch vụ hàng hóa - Cao su và Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường TP. Hồ Chí Minh), thời hạn thuê đất 50 năm đến ngày 15 tháng 02 năm 2056.
- Khu đất thuê có diện tích 30.355,5 m² theo Hợp đồng thuê đất số 9211/HĐ-TNMT-QHSDĐ ngày 23 tháng 11 năm 2015 giữa Công ty Cổ phần Kho vận và Dịch vụ hàng hóa - Cao su và Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường TP. Hồ Chí Minh), thời hạn thuê đất đến ngày 31 tháng 12 năm 2020. Sau khi hết thời hạn thuê đất, Công ty Cổ phần Kho vận và Dịch vụ hàng hóa - Cao su đã gửi nhiều văn bản đến Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường TP. Hồ Chí Minh) xin gia hạn thuê nhưng chưa nhận được văn bản trả lời chính thức. Tuy nhiên, từ năm 2021 đến nay, hàng năm Chi cục Thuế TP. Thủ Đức (nay là Thuế TP. Hồ Chí Minh) đều gửi thông báo tiền thuê đất phải nộp cho khu đất này và Công ty Cổ phần Kho vận và Dịch vụ hàng hóa - Cao su cũng đã nộp đầy đủ tiền thuê đất theo các thông báo này.



CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

Địa chỉ: Số 158 Ngô Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

Bất động sản đầu tư cho thuê đã được dùng để đảm bảo các khoản vay của Tập đoàn và bảo lãnh cho khoản vay của bên liên quan, chi tiết như sau:

- Kho ngoại quan 10 có giá trị còn lại theo sổ sách là 20.653.897.972 VND được dùng đảm bảo cho khoản vay của Tập đoàn tại Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (xem Thuyết minh số V.22b).
- Kho ngoại quan 3, 4 và 5 có giá trị còn lại theo sổ sách là 39.144.637.838 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.22a).
- Nhà kho tại Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore 1, phường An Phú, TP. Hồ Chí Minh có giá trị còn lại theo sổ sách là 29.149.479.170 VND đã được dùng để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty Cổ phần Logistics Dược phẩm Đông Á (là bên liên quan) tại Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn cho mục đích sửa chữa kho lạnh mà Công ty Cổ phần Logistics Dược phẩm Đông Á đang thuê của Tập đoàn.

12. 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 m² 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 hợp nhất 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 mẹ phải điều chỉnh kế hoạch đầu tư phù hợp với nhu cầu thực tế. Công ty mẹ đang làm việc với các cơ quan Nhà nước để thực hiện điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư về quy mô, diện tích, tổng vốn đầu tư và tiến độ thực hiện Dự án này để tiếp tục xây dựng và đưa vào khai thác.

13. Lợi thế thương mại

	Công ty Cổ phần Kho Hàng hóa U&I	Công ty Cổ phần Kho vận và Dịch vụ hàng hóa Cao su	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	36.510.067.187	28.434.489.479	64.944.556.666
Số cuối kỳ	36.510.067.187	28.434.489.479	64.944.556.666
Số đã phân bổ			
Số đầu năm	36.510.067.187	21.090.191.347	57.600.258.534
Phân bổ trong kỳ	-	1.421.724.474	1.421.724.474
Số cuối kỳ	36.510.067.187	22.511.915.821	59.021.983.008
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	-	7.344.298.132	7.344.298.132
Số cuối kỳ	-	5.922.573.658	5.922.573.658



CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

Địa chỉ: Số 158 Ngô Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần ES Depot Việt Nam	5.133.758.650	11.603.295.987
Công ty Cổ phần Vận chuyển Bắc Trung Nam	14.400.065.720	13.768.968.474
Các nhà cung cấp khác	55.016.525.434	45.682.124.687
Cộng	74.550.349.804	71.054.389.148

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

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Wenshan Shunze Industry Trade Co., Ltd. ⁽ⁱ⁾	7.725.000.000	7.725.000.000
Magnussen Home Furnishings Inc.	-	308.785.385
Các khách hàng khác	1.246.796.607	2.321.313.526
Cộng	8.971.796.607	10.355.098.911

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

16. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Cổ tức phải trả các bên liên quan	9.217.547.250	-
Công ty Cổ phần Đầu tư U&I	7.778.953.000	-
Bà Đoàn Thụy Diễm Huyền	794.623.000	-
Ông Nguyễn Xuân Phúc	559.465.000	-
Bà Đoàn Kim Phúc	82.476.250	-
Ông Trương Phúc Khải	2.030.000	-
Cổ tức phải trả các tổ chức và cá nhân khác	13.242.406.581	-
Cộng	22.459.953.831	-

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ.UNILOG ngày 23 tháng 5 năm 2026 của Công ty mẹ 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 mẹ đã chi trả toàn bộ cổ tức còn lại cho các cổ đông vào ngày 19 tháng 8 năm 2026.

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ.UNITRANS ngày 22 tháng 4 năm 2026 của Công ty Cổ phần Vận tải U&I đã thông qua việc chia cổ tức từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối còn lại của năm 2024 và năm 2025. Tổng số cổ tức sẽ trả cho các cổ đông không kiểm soát là 1.234.953.831 VND. Thực tế Công ty Cổ phần Vận tải U&I đã chi trả toàn bộ cổ tức còn lại cho các cổ đông vào ngày 09 tháng 7 năm 2026.



CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

Địa chỉ: Số 158 Ngô Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

17. 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 GTGT hàng bán nội địa	916.605.823	-	2.727.354.612	(3.013.807.456)	630.152.979	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	23.754.975.698	-	7.735.858.998	(23.849.308.879)	7.641.525.817	-
Thuế thu nhập cá nhân	3.133.179.344	303.877.093	4.758.532.126	(6.834.704.090)	753.130.287	-
Tiền thuê đất	-	-	508.438.119	(508.438.119)	-	-
Các loại thuế khác	-	-	874.705.019	(874.705.019)	-	-
Cộng	27.804.760.865	303.877.093	16.604.888.874	(35.080.963.563)	9.024.809.083	-

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

Thuế giá trị gia tăng

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

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

Trong kỳ, Tập đoàn được 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

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

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty Cổ phần Logistics U&I	4.490.138.036	10.030.905.365
Công ty Cổ phần Vận tải U&I	1.034.870.570	1.314.502.072
Công ty Cổ phần Kho vận và Dịch vụ hàng hóa - Cao su	518.984.832	-
Công ty Cổ phần Kho Hàng hóa U & I	1.284.232.503	1.634.121.202
Công ty Cổ phần Logistics U&I – Miền Bắc	407.633.057	711.915.780
Cộng	7.735.858.998	13.691.444.419

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



CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

Địa chỉ: Số 158 Ngô Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

Tiền thuê đất

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

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

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

Các loại thuế khác

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

18. Phải trả người lao động

Tiền lương, thưởng còn phải trả người lao động.

19. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
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	63.713.561.567	-
Chi phí thuê đất	2.679.852.540	1.852.403.478
Chi phí vận chuyển	2.703.262.915	5.130.170.475
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	972.829.678	714.957.849
Cộng	70.069.506.700	7.697.531.802

20. Doanh thu chờ phân bổ

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

21. Phải trả khác

21a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí đi vay	-	2.661.437.403
Công ty Cổ phần Rusco - phải trả khi tách công ty	4.857.641.160	6.023.292.360
Nhận ký quỹ cho thuê kho ngắn hạn	14.793.722.316	24.306.883.037
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	2.634.947.486	1.920.641.850
Cộng	22.286.310.962	34.912.254.650

21b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Logistics Dược phẩm Đông Á (là bên liên quan) - nhận đặt cọc thuê kho	2.945.868.000	-
Nhận ký quỹ cho thuê dài hạn	4.298.489.680	1.691.298.880
Cộng	7.244.357.680	1.691.298.880



CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

Địa chỉ: Số 158 Ngô Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

21c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

22. Vay

22a. Vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay ngắn hạn các cá nhân	6.683.000.000	154.286.075
Vay Ông Phạm Duy Ánh ⁽ⁱ⁾	6.683.000.000	-
Vay Bà Nguyễn Thu Nga	-	154.286.075
Vay ngắn hạn ngân hàng	74.418.103.973	89.952.732.659
Vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương ⁽ⁱⁱ⁾	61.649.437.323	56.516.625.786
Vay Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hà Nội ⁽ⁱⁱⁱ⁾	9.366.027.290	20.410.140.854
Vay Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long ^(iv)	3.402.639.360	13.025.966.019
Vay dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh số V.22b)	11.268.190.128	2.858.000.000
Cộng	92.369.294.101	92.965.018.734

(i) Vay không có tài sản đảm bảo của Ông Phạm Duy Ánh để bổ sung vốn lưu động với lãi suất 5%/năm, thời hạn 12 tháng kể từ ngày giải ngân.

(ii) 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 vay (lãi suất áp dụng trong kỳ là 5% - 8,2%/năm), thời hạn vay từng khoản nợ tối đa không quá 04 tháng. Khoản vay được đảm bảo bởi các kho ngoại quan tại Khu công nghiệp Nam Tân Uyên, phường Tân Hiệp, TP. Hồ Chí Minh (xem Thuyết minh số V.11) và các quyền tài sản hình thành từ các hợp đồng nguyên tắc, hợp đồng dịch vụ, hợp đồng vận chuyển nguyên tắc được ký giữa Tập đoàn và khách hàng với tổng giá trị tối đa là 100.000.000.000 VND (xem Thuyết minh số V.3).

(iii) Khoản vay Ngân hàng TMCP An Bình – Chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 1350/25/TD/SME/079 ngày 05 tháng 12 năm 2025 để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với hạn mức tín dụng là 60.000.000.000 VND, lãi suất vay thay đổi theo từng lần khế ước nhận nợ (lãi suất áp dụng trong kỳ là 10,1%/năm) (mỗi khế ước nhận nợ có thời hạn không quá 5 tháng), thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Khoản vay này được đảm bảo bằng:

- Các sổ tiết kiệm tiền gửi có kỳ hạn theo từng lần giải ngân thuộc quyền sở hữu của Ông Phạm Duy Ánh. Tổng giá trị tài sản thế chấp tính đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán là 4.300.000.000 VND.
- Phương tiện vận tải thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn (xem Thuyết minh số V.9).

(iv) Khoản vay Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long theo hợp đồng số TLG2021164678/HĐCTD ngày 22 tháng 6 năm 2021 và các phụ lục gia hạn mới nhất theo phụ lục số TLG2021164678/HĐCTD/PLHM-3045105 ngày 14 tháng 5 năm 2025 với hạn mức là 20.000.000.000 VND để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, lãi suất vay thay đổi theo từng lần khế ước nhận nợ (lãi suất áp dụng trong kỳ là 6,84% - 9,64%/năm), thời hạn sử dụng hạn mức là 12 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng các sổ tiết kiệm tiền gửi có kỳ hạn thuộc quyền sở hữu của Ông Phạm Duy Ánh. Tổng giá trị tài sản thế chấp tính đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán là 6.000.000.000 VND.



CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

Địa chỉ: Số 158 Ngô Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

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

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Kết chuyển từ vay dài hạn	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Số cuối kỳ
Kỳ này					
Vay ngắn hạn ngân hàng	89.952.732.659	101.132.721.175	-	(116.667.349.861)	74.418.103.973
Vay ngắn hạn các cá nhân	154.286.075	6.683.000.000	-	(154.286.075)	6.683.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	2.858.000.000	-	9.839.190.128	(1.429.000.000)	11.268.190.128
Cộng	92.965.018.734	107.815.721.175	9.839.190.128	(118.250.635.936)	92.369.294.101
Kỳ trước					
Vay ngắn hạn ngân hàng	51.398.272.191	73.999.147.168	-	(69.923.915.349)	55.473.504.010
Vay dài hạn đến hạn trả	2.858.000.000	-	1.429.000.000	(1.429.000.000)	2.858.000.000
Cộng	54.256.272.191	73.999.147.168	1.429.000.000	(71.352.915.349)	58.331.504.010

22b. Vay dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay dài hạn các cá nhân	-	9.950.000.000
Vay Ông Hoàng Đình Nam	-	2.400.000.000
Vay Bà Lại Thị Huyền Trang	-	7.550.000.000
Vay dài hạn ngân hàng	44.352.260.506	12.140.500.000
Vay Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn ⁽ⁱ⁾	44.352.260.506	12.140.500.000
Cộng	44.352.260.506	22.090.500.000

(i) 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 8,66% - 10,76%/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.

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.8b và V.11).

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



CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

Địa chỉ: Số 158 Ngõ Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

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

	Tổng nợ	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm
Số cuối kỳ				
Vay dài hạn ngân hàng	55.620.450.634	11.268.190.128	44.352.260.506	-
Cộng	55.620.450.634	11.268.190.128	44.352.260.506	-
Số đầu năm				
Vay dài hạn ngân hàng	14.998.500.000	2.858.000.000	11.432.000.000	708.500.000
Vay dài hạn các cá nhân	9.950.000.000	-	9.950.000.000	-
Cộng	24.948.500.000	2.858.000.000	21.382.000.000	708.500.000

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Kết chuyển sang vay ngắn hạn	Số cuối kỳ
Kỳ này					
Vay dài hạn ngân hàng	12.140.500.000	42.050.950.634	-	(9.839.190.128)	44.352.260.506
Vay dài hạn các cá nhân	9.950.000.000	6.100.000.000	(16.050.000.000)	-	-
Cộng	22.090.500.000	48.150.950.634	(16.050.000.000)	(9.839.190.128)	44.352.260.506
Kỳ trước					
Vay dài hạn ngân hàng	14.998.500.000	-	-	(1.429.000.000)	13.569.500.000
Vay dài hạn các cá nhân	29.107.114.587	10.100.000.000	(18.780.000.000)	-	20.427.114.587
Cộng	44.105.614.587	10.100.000.000	(18.780.000.000)	(1.429.000.000)	33.996.614.587

22c. Vay quá hạn chưa thanh toán

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

23. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	10.075.354.469	5.787.603.463
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	10.469.755.962	6.391.138.757
Chi quỹ	(2.248.423.869)	(580.344.400)
Số cuối kỳ	18.296.686.562	11.598.397.820

24. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến các giao dịch hợp nhất - hoãn nhập dự phòng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Lưới sợi Hùng Vương (là công ty liên kết).

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

25. Vốn chủ sở hữu

25a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

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



CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

Địa chỉ: Số 158 Ngô Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

25b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư U&I	211.158.120.000	211.158.120.000
Ông Nguyễn Thanh Tâm	80.000.000.000	80.000.000.000
Ông Võ Đình Ngọc	50.519.060.000	50.519.060.000
Bà Nguyễn Thụy Ngọc Bích	35.180.230.000	35.180.230.000
Ông Phạm Quốc Liêm	34.631.770.000	34.631.770.000
Bà Đoàn Thụy Diễm Huyền	31.784.920.000	31.784.920.000
Ông Nguyễn Phúc Toàn	29.500.000.000	29.500.000.000
Ông Võ Văn Thọ	29.379.980.000	29.379.980.000
Ông Nguyễn Hoàng Linh	29.000.000.000	29.000.000.000
Các cổ đông khác	188.845.920.000	188.845.920.000
Cộng	720.000.000.000	720.000.000.000

25c. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	72.000.000	72.000.000
Số lượng cổ phiếu đã 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.

25d. Phân phối lợi nhuận

Trong kỳ Công ty mẹ 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

Công ty Cổ phần Vận tải U&I đã phân phối lợi nhuận sau thuế chưa phân phối còn lại của năm 2024 và năm 2025 theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2026 số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ.UNITRANS ngày 22 tháng 4 năm 2026 như sau:

	VND
Chia cổ tức cho Công ty mẹ	: 12.563.413.001
Chia cổ tức cho các cổ đông không kiểm soát	: 1.234.953.831
Cộng	13.798.366.832



CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

Địa chỉ: Số 158 Ngô Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Kho vận và Dịch vụ hàng hóa - Cao su đã phân phối lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2026 số 04/NQ-ĐHĐCĐ/RUSCO ngày 24 tháng 4 năm 2026 như sau:

	VND
Chia cổ tức cho Công ty mẹ	: 719.847.583
Chia cổ tức cho các cổ đông không kiểm soát	: 49.054.417
Cộng	768.902.000

26. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ

26a. Tài sản thuê ngoài

Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động tài sản theo các thời hạn như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	22.643.402.183	23.367.997.080
Trên 1 năm đến 5 năm	87.946.684.552	88.949.031.781
Trên 5 năm	516.777.862.143	514.402.182.292
Cộng	627.367.948.878	626.719.211.153

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động ở trên bao gồm:

- Tiền thuê văn phòng tại Tầng lửng 109A Dương Đình Nghệ, phường An Hải, TP. Đà Nẵng với thời hạn thuê từ ngày 01 tháng 4 năm 2024 đến ngày 31 tháng 3 năm 2027.
- Tiền thuê văn phòng tại tầng 1, tòa nhà Hồng Phúc, số 42-48 Phạm Ngọc Thạch, phường Cái Khế, TP. Cần Thơ với thời hạn thuê từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 31 tháng 12 năm 2028.
- Tiền thuê nhà tại thửa đất số 528, tờ bản đồ số 20, phường An Khánh, TP. Hồ Chí Minh với thời hạn thuê từ ngày 16 tháng 02 năm 2025 đến ngày 15 tháng 02 năm 2030.
- Tiền thuê 5.665,88 m² kho tại Lô A Khu công nghiệp Nam Tân Uyên, phường Tân Hiệp, TP. Hồ Chí Minh với thời hạn thuê 10 năm kể từ ngày 01 tháng 5 năm 2020.
- Tiền thuê 62.050,2 m² đất tại Khu công nghiệp Nam Tân Uyên, phường Tân Hiệp, TP. Hồ Chí Minh với thời hạn thuê 50 năm kể từ ngày 25 tháng 10 năm 2005.
- Tiền thuê 56.005,4 m² đất tại Khu công nghiệp Nam Tân Uyên, phường Tân Hiệp, TP. Hồ Chí Minh với thời hạn thuê từ ngày 08 tháng 5 năm 2007 đến ngày 24 tháng 10 năm 2054.
- Tiền thuê 174.683,2 m² đất tại Khu công nghiệp Nam Tân Uyên, phường Tân Hiệp, TP. Hồ Chí Minh với thời hạn thuê từ ngày 22 tháng 10 năm 2007 đến ngày 24 tháng 10 năm 2054.
- Tiền thuê 149.850,7 m² đất thuộc lô 25CN tại Khu công nghiệp Cái Mép, phường Tân Phước, TP. Hồ Chí Minh với thời hạn thuê từ ngày 28 tháng 10 năm 2022 đến ngày 10 tháng 5 năm 2052.
- Tiền thuê 112.472,3 m² đất thuộc lô 26CN tại Khu công nghiệp Cái Mép, phường Tân Phước, TP. Hồ Chí Minh với thời hạn thuê từ ngày 12 tháng 02 năm 2026 đến ngày 10 tháng 5 năm 2052.
- Tiền thuê đất 4.186 m² thuộc số 45 đường số 11, phường Linh Xuân, TP. Hồ Chí Minh với thời hạn thuê là 50 năm kể từ ngày 15 tháng 02 năm 2006.
- Tiền thuê văn phòng tại tầng 3 tòa nhà NTS – cảng HKQT Nội Bài – Sóc Sơn, TP. Hà Nội với thời hạn thuê 02 năm kể từ ngày 01 tháng 9 năm 2021 và sẽ được tự động gia hạn 02 năm một lần khi đến ngày kết thúc hợp đồng mà không có văn bản nào đề nghị chấm dứt hợp đồng.
- Tiền thuê văn phòng tại tầng 10 thửa số 2 lô 3B khu đô thị mới ngã 5 sân bay Cát Bi, phường Ngõ Quyền, TP. Hải Phòng với thời hạn thuê 03 năm kể từ ngày 01 tháng 3 năm 2022 và được gia hạn thuê đến ngày 29 tháng 02 năm 2028.



CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

Địa chỉ: Số 158 Ngô Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

26b. Ngoại tệ các loại

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, tiền của Tập đoàn bao gồm 524.409,37 USD (số đầu năm là 2.942.776,88 USD).

26c. Nợ khó đòi đã xử lý

Khoản nợ phải thu tiền cung cấp dịch vụ cho khách hàng đã được xóa sổ do không thể thu hồi với số tiền 989.760.895 VND.

26d. Tài sản thế chấp

	Giá trị sổ sách		Thời gian thế chấp	Bên nhận thế chấp
	Số cuối kỳ	Số đầu năm		
Chi phí chờ phân bổ dài hạn (xem Thuyết minh số V.8b)	66.567.072.470	53.084.479.698	Cho đến khi các nghĩa vụ đảm bảo đã được thanh toán đầy đủ	Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn
Tài sản cố định hữu hình (xem Thuyết minh số V.9)	1.408.458.319	1.562.108.323	Đến hết ngày 29 tháng 7 năm 2026	Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hà Nội
Bất động sản đầu tư (xem Thuyết minh số V.11)	39.144.637.838	-	Cho đến khi các nghĩa vụ đảm bảo đã được thanh toán đầy đủ	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương
	49.803.377.142	22.531.525.066	Cho đến khi các nghĩa vụ đảm bảo đã được thanh toán đầy đủ	Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn
Cộng	156.923.545.769	77.178.113.087		

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cung cấp dịch vụ cước và đại lý giao nhận	364.416.183.409	438.535.000.395
Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê kho và vận hành kho	101.562.374.592	149.048.372.179
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	4.927.169.000	4.008.319.542
Cộng	470.905.727.001	591.591.692.116

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.2b.

2. Giá vốn hàng bán

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cung cấp dịch vụ cước và đại lý giao nhận	324.677.234.030	403.152.041.272
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê kho và vận hành kho	70.589.034.913	91.122.569.769
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	1.517.143.640	1.320.584.777
Cộng	396.783.412.583	495.595.195.818



CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

Địa chỉ: Số 158 Ngô Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	1.367.798.857	1.037.787.391
Lãi tiền cho vay	-	48.609.401
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	568.416.630	1.395.497.317
Cộng	1.936.215.487	2.481.894.109

4. Chi phí tài chính

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí đi vay	4.022.415.434	2.587.296.431
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	731.788.483	490.956.026
Cộng	4.754.203.917	3.078.252.457

5. Chi phí bán hàng

Chi phí cho nhân viên bán hàng.

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	16.459.751.529	17.945.296.173
Chi phí vật liệu quản lý	2.149.217.528	3.588.372.517
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.355.870.047	1.712.181.208
Thuế, phí và lệ phí	-	36.296.000
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	120.583.694	816.599.213
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	1.421.724.474	3.247.227.835
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.323.433.078	10.493.118.480
Các khoản chi phí khác	2.659.865.153	4.110.395.890
Cộng	32.490.445.503	41.949.487.316

7. Thu nhập khác

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	2.483.783.176
Thu nhập từ hoàn phí cước biển	360.688.828	688.019.263
Thu nhập khác	69.892.650	348.775.523
Cộng	430.581.478	3.520.577.962



CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

Địa chỉ: Số 158 Ngô Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

8. Chi phí khác

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bồi thường	-	257.398.529
Nộp phạt vi phạm hành chính, phạt thuế	107.447.040	127.692.192
Chi phí khấu hao tài sản cố định	53.650.002	53.650.002
Chi phí thuế thu nhập cá nhân của người lao động	-	833.717.499
Chi phí khác	130.265.880	80.273.290
Cộng	291.362.922	1.352.731.512

9. Lãi trên cổ phiếu

9a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	26.442.611.050	38.135.546.589
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(3.081.142.973)	(5.234.877.981)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	23.361.468.077	32.900.668.608
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	72.000.000	72.000.000
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	324	457

Quỹ khen thưởng, phúc lợi kỳ này được tạm tính 10% lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ theo kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026.

9b. Thông tin khác

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

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	7.767.001.063	7.886.421.805
Chi phí nhân công	53.257.184.471	77.135.714.472
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	30.536.678.211	27.568.169.545
Chi phí dịch vụ mua ngoài	324.341.869.800	395.812.487.470
Chi phí khác	17.018.725.178	31.935.489.842
Cộng	432.921.458.723	540.338.283.134



CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

Địa chỉ: Số 158 Ngô Gia Tự, phường Thù Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Tài sản cho thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai thu được từ các hợp đồng thuê hoạt động như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	50.573.419.757	54.576.460.454
Trên 1 năm đến 5 năm	95.665.643.548	94.588.829.220
Trên 5 năm	93.634.635.320	103.378.093.730
Cộng	239.873.698.625	252.543.383.404

Các khoản thanh toán tiền cho thuê hoạt động ở trên bao gồm:

- Tiền cho thuê kho ngoại quan với diện tích thuê thay đổi theo từng giai đoạn tại Đường D6, Khu công nghiệp Nam Tân Uyên, phường Tân Hiệp, TP. Hồ Chí Minh, thời hạn cho thuê 03 năm kể từ ngày 01 tháng 11 năm 2025.
- Tiền cho thuê kho ngoại quan với diện tích 3.000 m² tại Đường D6, Khu công nghiệp Nam Tân Uyên, phường Tân Hiệp, TP. Hồ Chí Minh, thời hạn cho thuê 03 năm kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.
- Tiền cho thuê kho ngoại quan với diện tích 20.966 m² tại Đường N2, Khu công nghiệp Nam Tân Uyên, phường Tân Hiệp, TP. Hồ Chí Minh, thời hạn cho thuê 03 năm kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2024.
- Tiền cho thuê kho ngoại quan với diện tích 9.774 m² và 4.000 m² tại Đường N13, Khu công nghiệp Nam Tân Uyên, phường Tân Hiệp, TP. Hồ Chí Minh, thời hạn cho thuê 02 năm kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2026.
- Tiền cho thuê nhà kho và văn phòng tại Lô 374, 375, 376, 377, 378, đường số 6, Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore 1, phường An Phú, TP. Hồ Chí Minh với thời hạn cho thuê 10 năm kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 31 tháng 12 năm 2035.

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

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

2a. 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 các thành viên Ban Tổng Giám đốc Công ty mẹ. 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

Tập đoàn 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 và chỉ phát sinh các giao dịch sau với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Xuân Phúc		
Chia cổ tức	1.062.983.500	1.988.942.014
Bà Đoàn Thụy Diễm Huyền		
Chia cổ tức	1.509.783.700	-



CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

Địa chỉ: Số 158 Ngô Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Ông Trương Phúc Khải		
Chia cổ tức	3.857.000	-
Bà Nguyễn Thị Kim Linh		
Chia cổ tức	3.278.925	-
Bà Đoàn Kim Phúc		
Chia cổ tức	156.704.875	-
Tạm ứng	100.000.000	100.000.000
Hoàn trả tạm ứng	100.000.000	100.000.000

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại Thuyết minh số V.16.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Kỳ này				
Ông Nguyễn Xuân Phúc - Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	1.367.040.000	55.384.000	70.000.000	1.492.424.000
Bà Đoàn Kim Phúc - Kế toán trưởng	439.440.000	12.696.000	30.000.000	482.136.000
Cộng	1.806.480.000	68.080.000	100.000.000	1.974.560.000
Kỳ trước				
Ông Nguyễn Xuân Phúc - Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	1.367.040.000	27.692.000	120.000.000	1.514.732.000
Bà Cao Thu Yến - Giám đốc Tài chính (đến ngày 11 tháng 7 năm 2025)	529.440.000	6.857.000	42.000.000	578.297.000
Ông Nguyễn Thanh Lâm - Giám đốc Khối Kho vận (đến ngày 17 tháng 3 năm 2025)	312.720.000	-	30.000.000	342.720.000
Ông Trần Hoàng Thông - Giám đốc Khối Phát triển kinh doanh (đến ngày 11 tháng 7 năm 2025)	529.440.000	6.857.000	30.000.000	566.297.000
Ông Bùi Hữu Nghĩa - Giám đốc Khối Hành chính Nhân sự (đến ngày 27 tháng 5 năm 2025)	416.740.000	6.719.000	-	423.459.000
Ông Nguyễn Đức Tiến - Giám đốc Chi nhánh Hồ Chí Minh (đến ngày 11 tháng 7 năm 2025)	439.440.000	6.719.000	-	446.159.000
Bà Đoàn Kim Phúc - Kế toán trưởng	439.440.000	6.719.000	30.000.000	476.159.000
Cộng	4.034.260.000	61.563.000	252.000.000	4.347.823.000



CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

Địa chỉ: Số 158 Ngô Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

2b. *Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác*

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

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

Tập đoàn phát sinh giao dịch cung cấp dịch vụ và các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư U&I</i>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	4.158.000
Chia cổ tức	10.557.906.000	-
<i>Công ty TNHH Mỹ nghệ U&I</i>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	24.783.625	16.061.514
Phải thu tiền chi hộ	51.572.822	26.376.538
<i>Công ty Cổ phần Nông nghiệp U&I</i>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.300.000	3.300.000
Phải thu tiền chi hộ	5.535.915	3.949.077
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành</i>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.368.312.439	3.966.443.925
Phải thu tiền chi hộ	1.877.339.303	2.098.862.317
<i>Công ty Cổ phần Bất động sản U&I</i>		
Chia cổ tức	-	399.979.487
<i>Công ty Cổ phần Mai và Cộng sự</i>		
Chia cổ tức	-	399.979.487
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng U&I</i>		
Phí sửa chữa kho	4.729.650.241	-



CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

Địa chỉ: Số 158 Ngô Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Logistics Dược phẩm Đông Á		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	8.839.892.000	-
Chi hộ	73.691.166	-
Nhận đặt cọc cho thuê kho	2.945.868.000	-

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

Cam kết bảo lãnh

Tập đoàn dùng quyền sử dụng đất và nhà kho tại Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore 1, phường An Phú, TP. Hồ Chí Minh để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Cổ phần Logistics Dược phẩm Đông Á tại Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn với số dư nợ gốc tối đa là 25.000.000.000 VND và tiền lãi cùng các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ số nợ gốc này (xem Thuyết minh số V.8b và V.11).

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại Thuyết minh số V.3, V.5a, V.16 và V.21b.

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.

3. Thông tin về bộ phận

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

3a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Tập đoàn có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

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

Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn được trình bày ở Phụ lục 2 đính kèm.

3b. Thông tin về khu vực địa lý

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

4. Các giả định và ước tính quan trọng

Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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.



CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

Địa chỉ: Số 158 Ngô Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

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 hợp nhất giữa niên độ và việc xác định quyền kiểm soát để xác định phạm vi hợp nhất (các công ty con được đưa vào hợp nhất).

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

Tập đoàn xác định dự phòng trên cơ sở đánh giá khả năng và thời điểm thu hồi của từng khoản phải thu theo tuổi nợ và tình hình tài chính của đối tượng nợ – một xét đoán đòi hỏi mức độ chủ quan đáng kể. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, phải thu và trả trước có giá trị ghi sổ 267.691.943.704 VND và dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi là 12.905.508.200 VND (số đầu năm là 12.784.924.506 VND). Trong kỳ Tập đoàn trích lập bổ sung 120.583.694 VND vào chi phí quản lý doanh nghiệp (xem Thuyết minh số V.6 và VI.6). Dự phòng được lập trên nhóm phải thu (khách hàng, trả trước người bán và phải thu khác ngắn hạn) có giá gốc cần lập dự phòng là 25.808.183.003 VND. Thay đổi trong đánh giá khả năng thu hồi có thể làm tăng hoặc giảm chi phí và kết quả kinh doanh của các kỳ sau.

Để hạn chế ảnh hưởng của ước tính, Tập đoàn 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 nợ quá hạn, khó đòi.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Hàng tồn kho – gồm chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang, nguyên liệu, vật liệu và công cụ, dụng cụ – được phản ánh theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được (giá bán ước tính trừ chi phí ước tính để hoàn thành và tiêu thụ). Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ 8.428.310.593 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, Tập đoàn thường xuyên đánh giá lại giá trị thuần có thể thực hiện được của từng loại hàng tồn kho, hợp đồng dở dang.

Thời gian sử dụng hữu ích của tài sản cố định và bất động sản đầu tư

Thời gian sử dụng hữu ích – cơ sở 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 6 năm 2026, tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại 61.256.149.434 VND và bất động sản đầu tư có giá trị còn lại 118.778.329.520 VND. Thay đổi về cường độ sử dụng, công nghệ, điều kiện bảo dưỡng hoặc tình trạng pháp lý của quyền sử dụng đất gắn với tài sản so với giả định ban đầu có thể dẫn đến điều chỉnh thời gian, chi phí khấu hao hoặc phải đánh giá tổn thất 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, Tập đoàn 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.



CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

Địa chỉ: Số 158 Ngô Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

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

Tiền thuê đất và phí sử dụng hạ tầng kỹ thuật đã trả cho phần đất Tập đoàn thuê tại các khu công nghiệp được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ dài hạn và phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng theo thời hạn thuê đất đã trả. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, chi phí chờ phân bổ dài hạn là 585.179.996.454 VND (chiếm khoảng 49% tổng tài sản), trong đó phần lớn là phí sử dụng hạ tầng kỹ thuật các lô đất tại Khu công nghiệp Cái Mép và tiền thuê đất tại Khu công nghiệp Nam Tân Uyên, gắn với các dự án nhà xưởng, kho cho thuê. Việc xác định thời gian phân bổ dựa trên thời hạn thuê 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 chờ phân bổ.

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

Phân bổ và đánh giá tổn thất lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 10 năm và được đánh giá tổn thất khi có dấu hiệu cho thấy giá trị bị suy giảm lớn hơn mức phân bổ. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, lợi thế thương mại có giá trị còn lại 5.922.573.659 VND (số đầu năm là 7.344.298.132 VND). Thời gian phân bổ và việc xác định dấu hiệu, mức tổn thất đòi hỏi xét đoán dựa trên triển vọng và kết quả hoạt động của công ty con liên quan; thay đổi trong các đánh giá này có thể làm thay đổi chi phí phân bổ hoặc tổn thất ghi nhận trong các kỳ sau.

Để hạn chế ảnh hưởng của ước tính, Tập đoàn rà soát dấu hiệu tổn thất và kết quả hoạt động của các đơn vị liên quan tại mỗi kỳ báo cáo.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn

Tập đoàn ước tính mức tổn thất của các khoản đầu tư dài hạn vào đơn vị khác dựa trên tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh của đơn vị nhận đầu tư, giá trị phần vốn chủ sở hữu tương ứng tỷ lệ sở hữu và các thông tin liên quan. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, giá trị ghi sổ các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là 2.049.500.000 VND và đã được trích lập dự phòng tổn thất toàn bộ. Kết quả và triển vọng hoạt động thực tế của đơn vị nhận đầu tư có thể khác với giả định, dẫn đến việc hoàn nhập hoặc trích lập bổ sung dự phòng ở các kỳ sau.

Để hạn chế ảnh hưởng của ước tính, Tập đoàn định kỳ rà soát tình hình tài chính và triển vọng hoạt động của các đơn vị nhận đầu tư tại mỗi kỳ báo cáo.

Ước tính chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận cho các hàng hóa, dịch vụ đã nhận nhưng chưa có đủ hồ sơ, chứng từ, dựa trên ước tính hợp lý về giá trị nghĩa vụ phải trả. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, chi phí phải trả ngắn hạn là 70.069.506.700 VND (số đầu năm là 7.697.531.802 VND). Chênh lệch giữa số ước tính và số quyết toán thực tế được điều chỉnh vào chi phí của kỳ phát sinh.

Để hạn chế ảnh hưởng của ước tính, Tập đoàn 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 của các đơn vị trong Tập đoàn 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.



CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

Địa chỉ: Số 158 Ngô Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

Để hạn chế ảnh hưởng của ước tính, Tập đoàn 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.

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

Từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026



Đoàn Kim Phúc
Kế toán trưởng/Người lập



Nguyễn Xuân Phúc
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật



CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

Địa chỉ: Số 158 Ngô Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	720.000.000.000	1.497.859.018	30.973.009.309	26.153.290.221	778.624.158.548
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	38.135.546.589	1.026.840.821	39.162.387.410
Chia cổ tức trong kỳ trước	-	1.097.229.663	(8.201.755.053)	(18.099.809)	(7.122.625.199)
Trích lập các quỹ trong kỳ trước	-	-	-	(10.337.893.079)	(10.337.893.079)
Số dư cuối kỳ trước	720.000.000.000	2.595.088.681	60.906.800.845	16.824.138.154	800.326.027.680
Số dư đầu năm nay	720.000.000.000	2.595.088.681	83.568.243.620	16.347.705.829	822.511.038.130
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	26.442.611.050	1.127.028.356	27.569.639.406
Trích lập các quỹ trong kỳ này	-	5.234.877.981	(15.704.633.943)	-	(10.469.755.962)
Điều chỉnh phân loại từ Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	-	731.486.442	-	-	731.486.442
Chi quỹ trong kỳ này	-	(15.000.000)	-	-	(15.000.000)
Chia cổ tức trong kỳ này	-	-	(36.000.000.000)	(1.284.008.248)	(37.284.008.248)
Số dư cuối kỳ này	720.000.000.000	8.546.453.104	58.306.220.727	16.190.725.937	803.043.399.768



Đoàn Kim Phúc
Kế toán trưởng/Người lập



Pha duyet, ngày 27 tháng 8 năm 2026

Nguyễn Xuân Phúc
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật



CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

Địa chỉ: Số 158 Ngô Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Phụ lục 2: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Đơn vị tính: VND

Kỳ này	Lĩnh vực cho thuê và vận hành kho	Lĩnh vực giao nhận	Các lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	101.562.374.592	364.416.183.409	4.927.169.000	-	470.905.727.001
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	40.281.619.757	-	(40.281.619.757)	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	101.562.374.592	404.697.803.166	4.927.169.000	(40.281.619.757)	470.905.727.001
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	29.781.681.127	68.689.517.895	3.410.025.360	(40.281.619.757)	61.599.604.625
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(23.615.336.347)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					37.984.268.278
Doanh thu hoạt động tài chính					1.936.215.487
Chi phí tài chính					(4.754.203.917)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết					-
Thu nhập khác					430.581.478
Chi phí khác					(291.362.922)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(7.735.858.998)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					27.569.639.406
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	230.103.600.098	2.697.430.156	29.885.546	-	232.830.915.800
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí chờ phân bổ dài hạn	24.993.868.804	9.636.889.446	815.615.623	-	35.446.373.873
Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí chờ phân bổ dài hạn)	-	120.583.694	-	-	120.583.694



CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

Địa chỉ: Số 158 Ngô Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Phụ lục 2: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

	Lĩnh vực cho thuê kho và vận hành kho	Lĩnh vực giao nhận	Các lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
Kỳ trước					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	149.048.372.179	438.535.000.395	4.008.319.542	-	591.591.692.116
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	32.532.609.530	-	(32.532.609.530)	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	149.048.372.179	471.067.609.925	4.008.319.542	(32.532.609.530)	591.591.692.116
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	55.507.013.576	52.175.223.328	2.687.734.765	(32.532.609.530)	77.837.362.139
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(26.583.953.157)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					51.253.408.982
Doanh thu hoạt động tài chính					2.481.894.109
Chi phí tài chính					(3.078.252.457)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết					3.681.769
Thu nhập khác					3.520.577.962
Chi phí khác					(1.352.731.512)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(13.691.444.419)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					25.252.976
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					39.162.387.410
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	931.454.731	1.879.823.372	25.904.725	-	2.837.182.828
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí chờ phân bổ dài hạn	27.434.800.584	10.495.718.680	830.507.923	-	38.761.027.187
Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí chờ phân bổ dài hạn)	-	816.599.213	-	-	816.599.213



CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

Địa chỉ: Số 158 Ngô Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh

BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Phụ lục 2: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Lĩnh vực cho thuê và vận hành kho	Lĩnh vực giao nhận	Các lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
Số cuối kỳ					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	808.203.454.895	258.066.610.157	-	-	1.066.270.065.052
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					122.657.709.473
Tổng tài sản					1.188.927.774.525
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	198.304.885.248	78.336.887.907	-	-	276.641.773.155
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					109.242.601.602
Tổng nợ phải trả					385.884.374.757
Số đầu năm					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	561.634.942.754	274.312.549.561	-	-	835.947.492.315
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					297.319.258.079
Tổng tài sản					1.133.266.750.394
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	94.194.976.381	91.282.234.202	-	-	185.477.210.583
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					125.278.501.681
Tổng nợ phải trả					310.755.712.264

Đoàn Kim Phúc
Kế toán trưởng/Người lập

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

Nguyễn Xuân Phúc
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

**FOR THE FIRST 6 MONTHS
OF THE FISCAL YEAR ENDING 31 DECEMBER 2026**

U&I LOGISTICS CORPORATION



CONTENTS

	Page
1. Contents	1
2. General information	2 - 3
3. Statement of the Board of Management	4
4. Report On The Interim Financial Information Review	5
5. Consolidated Interim Statement Of Financial Position as of 30 June 2026	6 - 9
6. Consolidated Interim Income Statement for the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026	10
7. Consolidated Interim Cash Flow Statement for the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026	11 - 12
8. Notes to the Consolidated Interim Financial Statements for the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026	13 - 53
9. Appendix	54 - 57



GENERAL INFORMATION

Corporate information

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

Head office

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

The Corporation's principal business activities are:

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



U&I LOGISTICS CORPORATION

GENERAL INFORMATION (cont.)

Board of Directors, Supervisory Board and Management

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

The Board of Directors

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

The Supervisory Board

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

The Management

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

Legal Representative

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

Auditors

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



STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

The Board of Management of U&I Logistics Corporation (hereinafter referred to as "the Corporation") presents this statement together with the Consolidated Interim Financial Statements for the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026, comprising the Interim Financial Statements of the Corporation and those of its subsidiaries (collectively referred to as the "Group").

Responsibilities of the Board of Management

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

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

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

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

Statement of the Board of Management

In the Board of Management's opinion, the Consolidated Interim Financial Statements give a true and fair view of the consolidated interim financial position of the Group as of 30 June 2026 and of its consolidated interim financial performance and consolidated interim cash flows for the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026, in conformity with the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System and relevant statutory requirements applicable to the preparation and presentation of the Consolidated Interim Financial Statements.

For and on behalf of the Board of Management,



Nguyen Xuan Phuc
General Director

Date: 27 August 2026



No. 1.1350/26/TC-AC

REPORT ON THE INTERIM FINANCIAL INFORMATION REVIEW**To: THE SHAREHOLDERS, THE BOARD OF DIRECTORS AND THE BOARD OF MANAGEMENT
U&I LOGISTICS CORPORATION**

We have reviewed the accompanying Consolidated Interim Financial Statements of U&I Logistics Corporation (hereinafter referred to as "the Corporation") and its subsidiaries (collectively referred to as "the Group"), which were prepared on 27 August 2026 (from page 06 to page 57), comprising the Consolidated Interim Statement of Financial Position as of 30 June 2026, the Consolidated Interim Income Statement, the Consolidated Interim Cash Flow Statement for the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026 and the Notes to the Consolidated Interim Financial Statements.

Responsibility of the Board of Management

The Company's Board of Management is responsible for the preparation, true and fair presentation of these Consolidated Interim Financial Statements in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System and relevant statutory requirements applicable to the preparation and presentation of the Consolidated Interim Financial Statements and responsible for internal control as the Group's Board of Management determines necessary to enable the preparation and presentation of the Consolidated Interim Financial Statements to be free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Responsibility of Auditor

Our responsibility is to express a conclusion on these Consolidated Interim Financial Statements based on our review. We have conducted the review in accordance with the Vietnamese Standard on Review Engagements No. 2410 – Review on interim financial information performed by independent auditor of the entity.

A review of interim financial information consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with Vietnamese Standards on Auditing and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.

Conclusion of the Auditor

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying Consolidated Interim Financial Statements have not given a true and fair view, in all material respects, of the consolidated interim financial position of Group as of 30 June 2026 and of its consolidated interim financial performance and consolidated interim cash flows for the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026, in conformity with the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System and relevant statutory requirements applicable to the preparation and presentation of the Consolidated Interim Financial Statements.

Other matter

The Group's Interim Financial Statements for the first 6 months of the fiscal year ended 31 December 2025 weren't reviewed.

For and on behalf of

A&C Auditing and Consulting Co., Ltd.

**Nguyen Chi Dung**
Partner

Audit Practice Registration Certificate No. 0100-2023-008-1

Authorized Signatory

Ho Chi Minh City, 27 August 2026



U&I LOGISTICS CORPORATION

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

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026

CONSOLIDATED INTERIM STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As of 30 June 2026

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
A - CURRENT ASSETS	100		402,038,672,121	569,616,789,704
I. Cash and cash equivalents	110	V.1	44,938,843,983	191,427,799,231
1. Cash	111		44,938,843,983	101,427,799,231
2. Cash equivalents	112		-	90,000,000,000
II. Short-term financial investments	120		25,882,828,000	26,618,939,673
1. Trading securities	121		-	-
2. Provisions for devaluation of trading securities	122		-	-
3. Short-term held-to-maturity investments	123	V.2a	25,882,828,000	26,618,939,673
4. Provisions for impairment of short-term held-to-maturity investments	124		-	-
5. Other short-term investments	125		-	-
6. Provisions for impairment of other short-term investments	126		-	-
III. Short-term receivables	130		253,677,501,754	304,323,241,519
1. Short-term trade receivables	131	V.3	237,012,655,476	267,890,270,161
2. Short-term advances to suppliers	132	V.4	15,778,727,682	13,245,397,448
3. Short-term intra-company receivables	134		-	-
4. Other short-term receivables	135	V.5a	13,791,626,796	35,972,498,416
5. Allowance for short-term doubtful debts	136	V.6	(12,905,508,200)	(12,784,924,506)
6. Shortage of assets awaiting resolution	137		-	-
IV. Inventories	140		8,428,310,593	2,688,233,477
1. Inventories	141	V.7	8,428,310,593	2,688,233,477
2. Allowance for devaluation of inventories	142		-	-
V. Current biological assets	150		-	-
1. Short-term livestock intended for one-time harvest	151		-	-
2. Short-term seasonal or one-time harvest crops	152		-	-
3. Provisions for impairment of current biological assets	153		-	-
VI. Other current assets	160		69,111,187,791	44,558,575,804
1. Short-term deferred expenses	161	V.8a	11,933,840,976	4,433,163,732
2. Deductible VAT	162		57,177,346,815	39,821,534,979
3. Taxes and other receivables from the State	163	V.17	-	303,877,093
4. Trading Government bonds	164		-	-
5. Other current assets	165		-	-

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



U&I LOGISTICS CORPORATION

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

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026

Consolidated Interim Statement of Financial Position (cont.)

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
B - NON-CURRENT ASSETS	200		786,889,102,404	563,649,960,690
I. Long-term receivables	210		1,108,933,750	652,027,500
1. Long-term trade receivables	211		-	-
2. Long-term advances to suppliers	212		-	-
3. Other long-term receivables	215	V.5b	1,108,933,750	652,027,500
4. Allowance for long-term doubtful debts	216		-	-
II. Fixed assets	220		61,867,684,648	69,460,270,133
1. Tangible fixed assets	221	V.9	61,256,149,435	68,730,604,790
- Historical cost	222		277,967,862,378	277,848,379,045
- Accumulated depreciation	223		(216,711,712,943)	(209,117,774,255)
2. Financial leased assets	224		-	-
- Historical cost	225		-	-
- Accumulated depreciation	226		-	-
3. Intangible fixed assets	227	V.10	611,535,213	729,665,343
- Initial cost	228		4,044,062,472	4,044,062,472
- Accumulated amortization	229		(3,432,527,259)	(3,314,397,129)
III. Non-current biological assets	230		-	-
1. Bearer animals	231		-	-
a) Immature bearer animals	232		-	-
b) Mature bearer animals	233		-	-
- Historical cost	234		-	-
- Accumulated depreciation	235		-	-
2. Long-term livestock intended for one-time harvest	236		-	-
3. Long-term seasonal or one-time harvest crops	237		-	-
4. Provisions for impairment of non-current biological assets	238		-	-
IV. Investment property	240	V.11	118,778,329,520	131,191,691,417
- Historical cost	241		466,040,296,168	466,040,296,168
- Accumulated depreciation	242		(347,261,966,648)	(334,848,604,751)
V. Non-current assets in process	250		14,031,584,373	14,031,584,373
1. Long-term work in process	251		-	-
2. Construction in progress	252	V.12	14,031,584,373	14,031,584,373
VI. Long-term financial investments	260		-	-
1. Investments in subsidiaries	261		-	-
2. Investments in joint ventures and associates	262	V.2b	-	-
3. Equity investments in other entities	263	V.2c	2,049,500,000	2,049,500,000
4. Provisions for impairment of long-term investments in other entities	264	V.2c	(2,049,500,000)	(2,049,500,000)
5. Long-term held-to-maturity investments	265		-	-
6. Provisions for impairment of long-term held-to-maturity investments	266		-	-
VII. Other non-current assets	270		591,102,570,113	348,314,387,267
1. Long-term deferred expenses	271	V.8b	585,179,996,454	340,970,089,135
2. Deferred income tax assets	272		-	-
3. Long-term components and spare parts	273		-	-
4. Other non-current assets	274		-	-
5. Goodwill	279	V.13	5,922,573,659	7,344,298,132
TOTAL ASSETS	280		1,188,927,774,525	1,133,266,750,394

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



U&I LOGISTICS CORPORATION

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

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026

Consolidated Interim Statement of Financial Position (cont.)

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
C - LIABILITIES	300		385,884,374,757	310,755,712,264
I. Current liabilities	310		329,844,722,245	279,756,358,308
1. Short-term trade payables	311	V.14	74,550,349,804	71,054,389,148
2. Short-term advances from customers	312	V.15	8,971,796,607	10,355,098,911
3. Payables for dividends and profit distributions	313	V.16	22,459,953,831	-
4. Short-term taxes and amounts payable to the State budget	314	V.17	9,024,809,083	27,804,760,865
5. Payables to employees	315	V.18	7,729,945,979	20,805,881,113
6. Short-term accrued expenses	316	V.19	70,069,506,700	7,697,531,802
7. Short-term payables relating to construction contracts under percentage of completion method	318		-	-
8. Short-term deferred revenue	319	V.20	4,086,068,616	4,086,068,616
9. Other short-term payables	320	V.21a, c	22,286,310,962	34,912,254,650
10. Short-term borrowings and financial lease liabilities	321	V.22a, c	92,369,294,101	92,965,018,734
11. Provisions for short-term payables	322		-	-
12. Bonus and welfare fund	323	V.23	18,296,686,562	10,075,354,469
13. Price stabilization fund	324		-	-
14. Trading Government bonds	325		-	-
II. Non-current liabilities	330		56,039,652,512	30,999,353,956
1. Long-term trade payables	331		-	-
2. Long-term advances from customers	332		-	-
3. Long-term taxes and amounts payable to the State budget	333		-	-
4. Long-term accrued expenses	334		-	-
5. Long-term deferred revenue	337	V.20	2,043,034,326	4,086,068,634
6. Other long-term payables	338	V.21b, c	7,244,357,680	1,691,298,880
7. Long-term borrowings and financial lease liabilities	339	V.22b, c	44,352,260,506	22,090,500,000
8. Convertible bonds	340		-	-
9. Preferred shares	341		-	-
10. Deferred income tax liability	342	V.24	2,400,000,000	2,400,000,000
11. Provisions for long-term payables	343		-	-
12. Science and technology development fund	344		-	731,486,442

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



U&I LOGISTICS CORPORATION

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

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026

Consolidated Interim Statement of Financial Position (cont.)

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
D - OWNER'S EQUITY	400		803,043,399,768	822,511,038,130
1. Owner's capital	411	V.25	720,000,000,000	720,000,000,000
- Ordinary shares with voting rights	411a		720,000,000,000	720,000,000,000
- Preferred shares	411b		-	-
2. Share premiums	412		-	-
3. Bond conversion options	413		-	-
4. Other owner's capital	414		-	-
5. Share repurchases	415		-	-
6. Differences upon asset revaluation	416		-	-
7. Foreign exchange differences	417		-	-
8. Investment and development fund	418	V.25	8,546,453,104	2,595,088,681
9. Other equity funds	419		-	-
10. Retained profit	420	V.25	58,306,220,727	83,568,243,620
- Retained profit to the end of the previous period	420a		31,863,609,677	83,568,243,620
- Retained profit for the current period	420b		26,442,611,050	-
11. Non-controlling interests	429	V.25	16,190,725,937	16,347,705,829
TOTAL LIABILITIES AND OWNER'S EQUITY	440		1,188,927,774,525	1,133,266,750,394



Doan Kim Phuc
Chief Accountant/Preparer



Approved on, 27 August 2026

Nguyễn Xuân Phúc
General Director
Legal representative



U&I LOGISTICS CORPORATION

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

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026

CONSOLIDATED INTERIM INCOME STATEMENT

(Full form)

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	Accumulated from the beginning of the year	
			Current year	Previous year
1. Revenue from sales of goods and provisions of services	01	VI.1	470,905,727,001	591,591,692,116
2. Revenue deductions	02		-	-
3. Net revenue from sales of goods and provisions of services	10		470,905,727,001	591,591,692,116
4. Cost of sales	11	VI.2	396,783,412,583	495,595,195,818
5. Gross profit from sales of goods and provisions of services	20		74,122,314,418	95,996,496,298
6. Gain/loss on disposal, liquidation of investment properties	21		-	-
7. Financial income	22	VI.3	1,936,215,487	2,481,894,109
8. Financial expenses	23	VI.4	4,754,203,917	3,078,252,457
In which: Interest expenses	24		4,022,415,434	2,587,296,431
9. Selling expenses	25	VI.5	3,647,600,637	2,793,600,000
10. General and administrative expenses	26	VI.6	32,490,445,503	41,949,487,316
11. Gain or loss in joint ventures, associates	27		-	3,681,769
12. Net operating profit	30		35,166,279,848	50,660,732,403
13. Other income	31	VI.7	430,581,478	3,520,577,962
14. Other expenses	32	VI.8	291,362,922	1,352,731,512
15. Other profit	40		139,218,556	2,167,846,450
16. Total accounting profit before tax	50		35,305,498,404	52,828,578,853
17. Current income tax	51	V.17	7,735,858,998	13,691,444,419
18. Deferred income tax	52		-	(25,252,976)
19. Profit after tax	60		<u>27,569,639,406</u>	<u>39,162,387,410</u>
20. Profit after tax of Parent Company	61		26,442,611,050	38,135,546,589
21. Profit after tax of non-controlling shareholders	62		1,127,028,356	1,026,840,821
22. Basic earnings per share	70	VI.9a, b	<u>324</u>	<u>457</u>
23. Diluted earnings per share	71	VI.9a, b	<u>324</u>	<u>457</u>


Doan Kim Phuc
Chief Accountant/Preparer

Approved on: 27 August 2026

Nguyễn Xuân Phúc
General Director
Legal representative

U&I LOGISTICS CORPORATION

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

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026

CONSOLIDATED INTERIM CASH FLOW STATEMENT

(Full form)

(Indirect method)

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	Accumulated from the beginning of the year	
			Current year	Previous year
I. Cash flows from operating activities				
1. Profit/loss before tax	01		35,305,498,404	52,828,578,853
2. Adjustments for:				
- Depreciation/Amortization of fixed assets and investment properties	02		30,793,161,321	27,568,169,545
- Provisions and allowances	03	V.6	120,583,694	816,599,213
- Exchange gain/loss due to revaluation of monetary items in foreign currencies	04		-	-
- Gain/loss from investing and financing activities	05	VI.3	(1,367,798,857)	(3,573,861,737)
- Borrowing costs	06	VI.4	4,022,415,434	2,587,296,431
- Other adjustments	07		-	-
3. Operating profit/loss before movements in working capital	08		68,873,859,996	80,226,782,305
- Increase/decrease of receivables	09		8,925,637,751	10,268,507,732
- Increase/decrease of inventories	10		(5,740,077,116)	735,976,822
- Increase/decrease of payables	11		42,287,714,422	6,615,443,551
- Increase/decrease of deferred expenses	12		(69,815,905,995)	10,064,251,391
- Increase/decrease of trading securities	13		-	-
- Interest expenses paid	14	V.21a, VI.4	(6,683,852,837)	(2,117,502,398)
- Corporate income tax paid	15	V.17	(23,849,308,879)	(26,464,119,808)
- Other cash inflows	16		-	-
- Other cash outflows	17	V.23, 25	(2,263,423,869)	(580,344,400)
Net cash flows generated from operating activities	20		11,734,643,473	78,748,995,194
II. Cash flows from investing activities				
1. Purchases and construction of fixed assets and other non-current assets	21		(167,461,477,009)	(7,065,637,269)
2. Proceeds from disposals of fixed assets and other non-current assets	22		-	8,022,082,442
3. Cash outflow for lending, buying debt instruments of other entities	23		(26,999,104,327)	(34,217,199,742)
4. Cash recovered from lending, selling debt instruments of other entities	24		27,735,216,000	27,003,067,000
5. Equity investments in other entities	25		-	-
6. Cash recovered from equity investments in other entities	26		-	-
7. Interest earned, dividends and profits received	27	V.5a, VI.3	1,659,785,159	1,090,078,561
Net cash flows used in investing activities	30		(165,065,580,177)	(5,167,609,008)

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



U&I LOGISTICS CORPORATION

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

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026

Consolidated Interim Cash Flow Statement (cont.)

ITEMS	Code	Note	Accumulated from the beginning of the year	
			Current year	Previous year
III. Cash flows from financing activities				
1. Proceeds from share issue and owners' contributed capital	31		-	-
2. Repayment for capital contributions and re-purchases of stocks already issued	32		-	-
3. Proceeds from borrowings	33	V.22a, b	155,966,671,809	84,099,147,168
4. Repayment for borrowing principal	34	V.22a, b	(134,300,635,936)	(90,132,915,349)
5. Payment for financial lease principal	35		-	-
6. Dividends and profit paid to the owners	36	V.16, 22	(14,824,054,417)	(27,904,480,058)
Net cash flows generated from/(used in) financing activities	40		6,841,981,456	(33,938,248,239)
Net cash flows during the period	50		(146,488,955,248)	39,643,137,947
Beginning cash and cash equivalents	60	V.1	191,427,799,231	87,525,797,799
Effects of fluctuations in foreign exchange rates	61		-	-
Ending cash and cash equivalents	70	V.1	44,938,843,983	127,168,935,746



Doan Kim Phuc
Chief Accountant/Preparer



Approved on, 27 August 2026

Nguyen Xuan Phuc
General Director
Legal representative



U&I LOGISTICS CORPORATION

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

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026

NOTES TO THE CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026

I. GENERAL INFORMATION**1. Ownership form**

U&I Logistics Corporation (hereinafter referred to as “the Corporation” or “the Parent Company”) is a joint-stock company.

2. Business field

The Group operates in service provisions sector.

3. Principal business activities

The Group’s principal business activities are to consign goods; to arrange and organize transport activities; to act as a cargo transport agent; to provide import and export forwarding services; to act as a customs clearance agent; to lease and operate warehouses.

4. Normal operating cycle

The Group’s normal operating cycle is within 12 months.

5. Structure of the Group

The Group comprises the Parent Company and 4 subsidiaries under the control of the Parent Company. All subsidiaries are consolidated in the Consolidated Interim Financial Statements.

5a. List of subsidiaries to be consolidated

Subsidiaries	Address	Principal business activities	Percentage of benefit		Percentage of voting right	
			Ending balance	Beginning balance	Ending balance	Beginning balance
U&I Transport Corporation	No. 158 Ngo Gia Tu Street, Thu Dau Mot Ward, Ho Chi Minh City	Transporting goods by road	91.05%	91.05%	91.05%	91.05%
Rubber - Goods Service and Transport - Warehouse Joint Stock Company	No. 45 Street 11, Linh Xuan Ward, Ho Chi Minh City	Leasing warehouses and yards and providing goods storage services	93.62%	93.62%	93.62%	93.62%
U&I Warehousing Corporation	No. 158 Ngo Gia Tu Street, Thu Dau Mot Ward, Ho Chi Minh City	Providing services of leasing warehouses, yards, and transporting goods by road	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%
U&I Logistics – Northern Joint Stock Company	Hapro Building, No. 11B Cat Linh Street, O Cho Dua Ward, Hanoi City	Providing transport-related support services	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%

5b. Associate reflected in the Consolidated Interim Financial Statements

The Group only invests in the associate, which is Hung Vuong Fiber Net Joint Stock Company located at No. 743/32 Hong Bang Street, Binh Tay Ward, Ho Chi Minh City. The principal business activity of this associate is the manufacture of braided wire of all kinds, nets and yarn. The Group’s ownership interest and percentage of voting rights in this associate are 28.09% and 30.00%, respectively.



U&I LOGISTICS CORPORATION

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

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements (cont.)

6. Headcount

As of the reporting date, the Group's headcount is 364 (headcount at the beginning of the year: 448).

7. Statement of information comparability on the Consolidated Interim Financial Statements

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

The accounting period from 01 January 2026 to 31 December 2026 is the first period when the Group applies the Vietnamese Enterprise Accounting System under Circular No. 99/2025/TT-BTC dated 27 October 2025 of the Ministry of Finance ("Circular 99"), in replacement to the Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 ("Circular 200"), Circular No. 43/2026/TT-BTC dated 20 April 2026 issued by the Ministry of Finance ("Circular 43") amending and supplementing Circular No. 202/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 ("Circular 202"). Accordingly, certain items in the Consolidated Interim Financial Statements have been reclassified and renamed in accordance with the new regulations. The figures in the "Beginning balance" column and the "Previous period" column in the Interim Financial Statements have been restated in accordance with the new classifications and names specified in the Circular 43 to ensure comparability. These changes do not affect the Group's total assets, total liabilities, owner's equity and after-tax profit.

8. Other information

The Parent Company's shares have been registered for trading on the UPCoM market (Unlisted Public Company Market) of Hanoi Stock Exchange under the stock code "ULG" according to Decision No. 960/QĐ-SGDHN dated 17 July 2026 of Hanoi Stock Exchange. The first trading date was 07 August 2026.

II. ACCOUNTING PERIOD AND ACCOUNTING CURRENCY UNIT

1. Accounting period

The Group's accounting period is from 01 January to 31 December annually.

2. Accounting currency unit

The accounting currency unit is the Vietnamese Dong ("VND") because transactions are primarily denominated in VND.

III. APPLICABLE ACCOUNTING STANDARDS AND SYSTEM

1. Applicable Accounting System

The Group applies the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System, which were issued together with the Circular 99, Circular 202, Circular 43 and other Circulars guiding the implementation of Vietnamese Accounting Standards of the Ministry of Finance in preparation and presentation of the Consolidated Interim Financial Statements.

2. Statement of the compliance with the Accounting Standards and System

The Board of Management of the Parent Company has ensured to comply with the requirements of the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System issued under Circular 99, Circular 202 and Circular 43, and the Ministry of Finance's circulars providing guidance on the implementation of accounting standards in the preparation and presentation of the Consolidated Interim Financial Statements.



U&I LOGISTICS CORPORATION

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

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements (cont.)

IV. APPLICABLE ACCOUNTING POLICIES, ACCOUNTING ESTIMATES AND RELEVANT LEGAL REQUIREMENTS

1. Basis of preparation

The Consolidated Financial Statements are prepared on the accrual basis (except for the information related to cash flows) using the historical cost principle and the going-concern assumption.

2. Consolidation bases

The Consolidated Interim Financial Statements include the Interim Financial Statements of the Parent Company and those of its subsidiaries. A subsidiary is an enterprise that is controlled by the Parent Company. The control exists when the Parent Company has the power to directly or indirectly govern the financial and operating policies of the subsidiary to obtain economic benefits from its activities. In determining the control power, the potential voting right arising from options or debt and capital instruments that can be converted into common shares as of the reporting date should also be taken into consideration.

The financial performance of the subsidiaries, which are acquired or disposed during the period, is included in the Consolidated Interim Income Statement from the date of acquisition or disposal of investments in those subsidiaries.

The Interim Financial Statements of the Parent Company and those of subsidiaries used for consolidation are prepared in the same accounting period and apply consistently accounting policies to the same types of transactions and events in similar circumstances. In the case that the accounting policy of a subsidiary is different from the accounting policy applied consistently in the Group, the Interim Financial Statements of that subsidiary will be properly adjusted before being used for the preparation of the Consolidated Interim Financial Statements.

Intra-group balances in the Interim Statement of Financial Position and intra-group transactions and unrealized profits resulting from these transactions must be completely eliminated. Unrealized losses resulting from intra-group transactions are also eliminated unless costs cannot be recovered.

Non-controlling interests (NCI) reflect profit or loss and net assets of the subsidiaries, which are not held by the Group and presented in a separate item of the Consolidated Interim Income Statement and the Consolidated Interim Statement of Financial Position (classified under owner's equity). Non-controlling interests (NCI) include the values of their non-controlling benefits at the initial date of business combination and those arising within the ranges of changes in owner's equity from the date of business combination. Losses incurred by subsidiaries are allocated to non-controlling interests in proportion to their ownership interests, even if such losses exceed the non-controlling interests' share of the net assets of the subsidiaries.

3. Foreign currency transactions

Transactions denominated in foreign currencies are translated at the actual transaction exchange rate at the date of transaction. The balances of monetary items denominated in foreign currencies at the reporting date (excluding foreign currency-denominated receivables for which an allowance for doubtful debts has been made) are revalued at the average buying and selling rates applicable to wire transfer of Vietcombank – Binh Duong Branch (where the Group regularly conducts transactions).



U&I LOGISTICS CORPORATION

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

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements (cont.)

Exchange differences arising from the transactions denominated in foreign currency during the period are recognized in financial income (if a gain) or financial expenses (if a loss). Exchange differences arising from the revaluation of foreign currency-denominated monetary items at the reporting date are presented on the basis of net amount of total gains and total losses arising from the revaluation of such items and are recognized in financial income (if a gain) or financial expenses (if a loss).

4. Cash and cash equivalents

Cash includes cash on hand and demand deposits. Cash equivalents are short-term investments with a maturity of three months or less from the date of investment (calculated from the date of purchase to the maturity date), which can be readily converted into a known amount of cash and are not subject to significant risks in conversion to cash at the reporting date. Restricted cash and cash equivalents are not presented under this item, but under the items "Other current assets" or "Other non-current assets", depending on the duration of the restriction.

5. Financial investments

Held-to-maturity investments

An investment is classified as a held-to-maturity investment when the Group has the intention and ability to hold it to maturity. The Group's held-to-maturity investment only include term deposits held to maturity for the purpose of earning periodic term deposit interest.

Held-to-maturity investments are initially recognized at cost. Interest income from these held-to-maturity investments after acquisition date is recognized in the Income Statement on an accrual basis.

When there is reliable evidence proving that a part or the whole investment cannot be recovered and the loss is reliably measured, the loss is recognized as financial expenses during the period and directly deducted from the investment costs. If the evidence of loss diminishes or no longer exists in a subsequent period, the previously recognized loss is reversed and recognized in financial income for that period.

Investments in associates

An associate is an entity over which the Group has significant influence but not control over its financial and operating policies. Significant influence is demonstrated by the right to participate in decisions regarding the financial and operating policies of the investee but not to control these policies.

Investments in associates are accounted for using the equity method. Accordingly, investments in associates are presented in the Consolidated Interim Financial Statements at initial investment cost, adjusted for changes in the Group's share of the associate's net assets after the date of investment. If the Group's share of loss of an associate exceeds or equals the carrying amount of an investment, the investment is then reported at nil (0) value on the Consolidated Interim Financial Statements, except when the Group has obligations to pay on behalf of the associate to satisfy obligations of the associate.

The Financial Statements of the associate are prepared for the same accounting period as the Consolidated Interim Financial Statements of the Group. In the case that the accounting policy of an associate is different from the accounting policy applied consistently in the Group, the Financial Statements of that associate will be properly adjusted before being used for the preparation of the Consolidated Interim Financial Statements.

Unrealized gains and losses arising from transactions with associates are eliminated to the extent attributable to the Group when preparing the Consolidated Interim Financial Statements.



U&I LOGISTICS CORPORATION

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

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements (cont.)

Investments in equity instruments of other entities

Investments in equity instruments of other entities comprise investments in equity instruments over which the Group does not have control, joint control or significant influence over the investees.

Investments in equity instruments of other entities are initially recognized at cost, comprising acquisition cost or capital contributions plus any directly attributable transaction cost (such as transaction costs and fees for brokerage, consultancy, audit, other charges, taxes and bank charges among others). In case the Group borrows funds to invest in equity instruments of other entities, the interest expenses are recognized in the financial expenses and are not capitalized. Where an investment is acquired through the transfer of non-monetary assets, the cost of the investment is measured at the fair value of the non-monetary assets at the acquisition date. Following initial recognition, these investments are subsequently measured at cost.

Dividends declared and profits earned prior to the acquisition of investments are deducted from the investment costs. Dividends declared and profits earned after the acquisition of investments are recorded into the financial income. Dividends received in the form of shares are accounted for by tracking only the increase in the number of shares held, with no recognition of the value of the shares received.

Provisions for impairment of investments in equity instruments of other entities are made as follows:

- For investments in listed shares or investments whose fair value can be reliably determined, the provision is based on the market value of the shares.
- For investments for which fair value cannot be reliably determined at the reporting date, an impairment provision is recognized based on the losses incurred by the investee, with the provision amount determined by multiplying the Group's actual paid-in ownership interest (%) in the investee as at the end of the accounting period by the difference between the actual capital contributed by all owners and the equity of investee as at the same date.

Any increase or decrease in the impairment provision for investments in equity instruments of other entities required to be recognized as of the reporting date is recorded into financial expenses.

6. Receivables

Receivables are recognized at their carrying amounts less allowances for doubtful debts.

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

- Trade receivables represent receivables of a commercial nature arising from purchase and sale transactions between the Corporation and customers who are independent parties to the Group.
- Other receivables represent receivables of a non-commercial nature that do not arise from purchase and sale transactions.

Receivables are tracked in details by subject, term and original currency. The trade receivables and other receivables are classified as short-term and long-term items in the Consolidated Interim Statement of Financial Position on the basis of their remaining term as of the reporting date.



U&I LOGISTICS CORPORATION

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

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements (cont.)

Allowance is made for each doubtful debt on the basis of the ages of debts after offsetting against liabilities (if any) or estimated loss as follows:

- For overdue debts:
 - 30% of the value of debts overdue between 6 months and less than 1 year.
 - 50% of the value of debts overdue between 1 year and less than 2 years.
 - 70% of the value of debts overdue between 2 years and less than 3 years.
 - 100% of the value of debts overdue for 3 years or more.
- For doubtful debts: Allowance is made on the basis of the estimated loss.

Increases or decreases in the obligatory allowance for doubtful debts as of the reporting date are recorded into general and administrative expenses.

7. Inventories

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

Cost of inventories is determined as follows:

- Merchandise: Costs comprise costs of purchases and other directly attributable costs incurred in bringing the inventories to their present location and conditions.
- Work-in-process costs: Costs comprise costs of labor and other directly attributable expenses.

Inventory costs are determined using the weighted average method and recorded in line with the perpetual method.

Net realizable value is the estimated selling price of inventories in the ordinary course of business less the estimated costs of completion and the estimated costs necessary to make the sale.

Allowance for devaluation of inventories is recognized for each type of merchandise or each service in progress when their costs exceed their net realizable values. Increases or decreases in the obligatory allowance for devaluation of inventories as of the reporting date are recognized into cost of sales.

8. Deferred expenses

Deferred expenses reflect actual expenses incurred (including prepaid and unpaid expenses) relevant to financial performance in several accounting periods. These deferred expenses are allocated into operation costs of the relevant accounting periods.

In the Consolidated Interim Statement of Financial Position, deferred expenses are classified as short-term (with the maximum allocation period of 12 months or within a normal operating cycle) and long-term (with the allocation period of more than 12 months or longer than a normal operating cycle). Long-term deferred expenses shall not be re-classified as short-term when preparing the Consolidated Interim Financial Statements.

The Group allocates deferred expenses into operation costs for each period, using an appropriate allocation method and criteria on the basis of the nature and extent of each type of expenses. The timing and method of allocating deferred expenses are as follows:



U&I LOGISTICS CORPORATION

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

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements (cont.)

Tools and supplies

The tools and supplies issued for use or leased out in connection with business operations over multiple accounting periods are recognized as deferred expenses and are allocated into operation costs on a straight-line basis over their estimated useful lives (36 months for maximum).

Fixed asset repair expenses

For fixed assets that must undergo periodic repairs and maintenance under technical requirements, the expenses of such periodic repairs and maintenance are recognized as deferred expenses and allocated to operating costs on a straight-line basis from the period in which the repairs and maintenance are completed and the asset is put into use until the next scheduled repair or maintenance (36 months for maximum).

Deferred land rental

Deferred land rental represents the rental paid for the land being used by the Group and is allocated into costs on a straight-line basis over the prepaid lease term.

Technical infrastructure usage fees

Technical infrastructure usage fees represent the amount paid for the leased land being used by the Group. Deferred technical infrastructure usage fees are allocated into costs on a straight-line basis over the lease term.

Other deferred expenses

Other expenses incurred that relate to multiple accounting periods are recognized as deferred expenses and allocated to operating costs in a manner appropriate to the characteristics and nature of each expense item.

9. Tangible fixed assets

Tangible fixed assets are presented at historical cost minus any accumulated depreciation. Historical cost of tangible fixed assets comprises all costs incurred by the Group to acquire the assets up to the time when it is brought to its working condition for its intended use.

Subsequent costs are added to historical cost of fixed assets only if it is probable that future economic benefits associated with the asset will flow to the Group. Subsequent costs that do not meet the above conditions will be recognized as operation costs during the period. Costs of routine repair and maintenance of tangible fixed assets are recognized into operation costs in the period in which they are incurred. For fixed assets that must undergo periodic repair and maintenance in accordance with technical requirements, significant expenses incurred for repairing and maintaining these fixed assets are recognized as deferred expenses and amortized gradually into operation costs until the next routine repair or maintenance period.

Upon disposal or liquidation of a tangible fixed asset, its historical cost and accumulated depreciation are derecognized, then any gain or loss resulting from such disposal is included in the income or the expenses during the period.



U&I LOGISTICS CORPORATION

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

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements (cont.)

Tangible fixed assets are depreciated on a straight-line basis over their estimated useful lives. The useful lives and depreciation methods are reviewed at least at the end of each fiscal year and adjusted as necessary. The depreciation years applied are as follows:

<u>Fixed assets</u>	<u>Years</u>
Buildings and structures	05 – 20
Machinery and equipment	03 – 12
Vehicles	04 – 10
Office equipment	03 – 05
Other tangible fixed assets	03 – 15

10. Intangible fixed assets

Intangible fixed assets are presented at their initial cost minus any accumulated amortization.

Initial cost of intangible fixed assets includes all costs incurred by the Group to acquire the asset up to the time when it is brought to its working condition for its intended use. Subsequent costs attributable to intangible fixed assets are recognized as operation costs during the period in which they are incurred, unless such costs are directly attributable to a specific intangible fixed asset and increase the future economic benefits expected to be derived from that asset.

Upon disposal or liquidation of an intangible fixed asset, its initial cost and accumulated amortization are derecognized, then any gain or loss resulting from such disposal is included in the income or the expenses during the period.

The useful life and amortization method are reviewed at least at the end of each fiscal year and adjusted as necessary.

The Group's intangible fixed assets include computer software. Costs directly attributable to computer software that is not an integral part of the related hardware are capitalized. The cost of computer software includes all directly attributable costs incurred by the Group up to the date the software is available to use. The computer software is amortized on a straight-line basis over a period of 3–5 years.

11. Investment property

Investment property comprises warehouses and infrastructure owned by the Group and are used to earn rental income. Investment property for lease is stated at cost less accumulated depreciation.

When there is reliable evidence that investment property held for capital appreciation has declined in value compared with its market value, and the amount of the decline can be reliably measured, a provision for impairment is recognized as an expense during the period. At the reporting date of subsequent periods, if the impairment loss required to be recognized is lower than the provision previously made, the difference is reversed and recognized as income during the period. The reversal amount shall not exceed the amount of the provision previously recognized.

The cost of investment property includes all expenditures incurred by the Group or the fair value of consideration given in exchange to acquire the investment property up to the date of acquisition or completion of construction.

Subsequent expenditure relating to investment property incurred after initial recognition is recognized as an expense, unless it is probable that such expenditure will result in future economic benefits from the investment property in excess of the performance assessed at initial recognition, in which case the expenditure is capitalized and added to the costs of the investment property.



U&I LOGISTICS CORPORATION

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

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements (cont.)

When the investment property is sold or disposed, its cost and accumulated depreciation are derecognized, then any gain or loss arising is presented on a net basis under item "Gain/loss on disposal, liquidation of investment properties" on the Income Statement.

Investment property that is used to earn rental income is depreciated using the straight-line method over its estimated useful life. The depreciation years of the investment property are as follows:

<u>Fixed assets</u>	<u>Years</u>
Warehouses	05 – 23
Infrastructure	06

12. Construction in progress

Construction in progress reflects costs directly related to assets under construction, machinery and equipment under installation, including borrowing costs capitalized in accordance with Vietnamese Accounting Standard No. 16 - Borrowing Costs ("VAS 16"). These assets are recorded at historical cost and are not depreciated until they are available for use. Upon completion, all costs are transferred to the appropriate asset categories based on their intended use, including tangible fixed assets, intangible fixed assets, investment property or inventories, and depreciation/amortization commences when the assets are available for use.

Costs of upgrades and renovations of fixed assets in progress are accounted for separately and, upon completion, are added to the historical cost of the corresponding fixed assets.

Repair and maintenance expenses for fixed assets incurred on a regular basis to maintain the assets in their normal operating condition are recognized in operating expenses during the period. For fixed assets that must undergo periodic repair and maintenance in accordance with technical requirements, the related costs are accumulated separately. Upon completion, the expenses are recognized as deferred expenses and amortized to operating expenses over the period until the next scheduled repair or maintenance.

13. Business combinations and goodwill

Business combinations are accounted for using the acquisition method. The consideration transferred in a business combination comprises the fair values, at the acquisition date, of the assets transferred, liabilities incurred or assumed, and equity instruments issued by the Group in exchange for control of the acquiree, together with any costs directly attributable to the business combination. Identifiable assets acquired, liabilities assumed, and contingent liabilities arising from a business combination are recognized at their fair values at the date on which control is obtained.

For business combinations achieved in stages, the cost of the business combination is determined as the aggregate of the consideration transferred at the date control is obtained and the fair value, at that date, of the Group's previously held equity interest in the subsidiary. The difference between the remeasured fair value and the cost of the investment is recognized in profit or loss if, prior to obtaining control, the Group did not have significant influence over the subsidiary and the investment was accounted for at cost. If, prior to the date of obtaining control, the Group had significant influence and the investment was accounted for using the equity method, the difference between the remeasured amount and the carrying amount of the investment under the equity method is recognized in profit or loss. The difference between the carrying amount of the investment under the equity method and the cost of the investment is recognized directly in "retained profit" in the Consolidated Interim Statement of Financial Position.



U&I LOGISTICS CORPORATION

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

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements (cont.)

Goodwill is recognized as the excess of the cost of the business combination over the Group's interest in the net fair value of the identifiable assets acquired, liabilities assumed, and contingent liabilities recognized at the date control is obtained. If the Group's interest in the net fair value of the identifiable assets acquired, liabilities assumed, and contingent liabilities recognized at the date control is obtained exceeds the cost of the business combination, the resulting gain from a bargain purchase is recognized immediately in profit or loss.

Goodwill is amortized on a straight-line basis over 10 years. When there is evidence that goodwill may be impaired in excess of the annual amortization charge, the impairment loss incurred during the period is recognized as goodwill impairment.

Non-controlling interests (NCI) at the date of the business combination are initially measured at the proportionate share of non-controlling shareholders in the fair value of the assets, liabilities, and contingent liabilities recognized.

14. Payables and accrued expenses

Payables and accrued expenses are recognized for amounts to be paid in the future in respect of goods and services received. Accrued expenses are recognized based on reasonable estimates of the amounts payable.

Payables are classified as trade payables, accrued expenses and other payables based on the following principles:

- Trade payables represent liabilities of a commercial nature arising from the purchase of goods, services or assets, where the suppliers are independent third parties of the Group.
- Accrued expenses represent liabilities for goods and services received from suppliers or provided to customers during the period, for which payment has not yet been made due to insufficient supporting and accounting documentation, as well as employee entitlements such as accrued annual leave and other accrued operation costs (such as costs incurred during seasonal production interval and interest expenses).
- Other payables represent liabilities of a non-commercial nature that do not arise from the purchase, sales of goods or provision of services.

Payables and accrued expenses are presented as short-term or long-term in the Consolidated Interim Statement of Financial Position based on their remaining maturities as at the reporting date.

15. Payables for dividends and profit distributions

Dividends are recognized as liabilities when the Group no longer has discretion to avoid the obligation to pay dividends to shareholders in accordance with the Law on Securities and the Corporation's Charter.

16. Deferred revenue

Deferred revenue comprises amounts prepaid by customers for one or more accounting periods in respect of asset leases.

Deferred revenue does not include advance payments received from customers for which the Group has not yet supplied products, merchandise or services; and revenue for which payment has not yet been received from asset leases or the provision of services over multiple periods.

17. Owner's capital

The contributed capital is recorded according to the actual amount invested by the Parent Company's shareholders.



U&I LOGISTICS CORPORATION

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

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements (cont.)

18. Profit distribution

Profit after tax is distributed to the shareholders after appropriation for funds under the Charter of the Corporation as well as legal regulations and approved by a vote of the General Meeting of Shareholders.

The distribution of profits to the shareholders is made with consideration toward non-cash items in the retained profit that may affect cash flows and payment of dividends such as profit due to revaluation of assets contributed as investment capital, profit due to revaluation of monetary items, financial instruments and other non-cash items.

19. Recognition of revenue and income

Revenue from provision of services

Revenue from provision of services shall be recognized when the Group satisfies its contractual obligations, provided that all of the following conditions are met:

- The amount of revenue can be measured reliably. When the contract stipulates that the buyer is entitled to return the services provided under specific conditions, the revenue is recognized only when these specific conditions no longer exist and the buyers retain no right to return the services provided.
- The Group received or shall probably receive the economic benefits associated with the provision of services.
- The stage of completion of the transaction at the end of reporting period can be measured reliably.
- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the transaction can be measured reliably.

When services are provided over several accounting periods, revenue is recognized by reference to the stage of completion based on the volume of work performed at the reporting date.

Revenue from operating leases

Revenue from operating leases is recognized on a straight-line basis over the lease term. Rentals received in advance for several periods are recognized as revenue on a straight-line basis over the lease term.

Interest

Interest income is recognized based on the term and the effective interest rate applicable in each particular period.

Dividends and profit received

Dividends and profit received are recognized when the Group is entitled to receive dividends or profit from its investing activities. For investments in entities whose securities are registered and centrally deposited with Viet Nam Securities Depository and Clearing Corporation, the recognition date is the last record date. For investments in other entities, the recognition date is decided in accordance with the Law on Enterprises and the Charter of the investee. Only dividend and profit distributions attributable to the period after the investment date are recognized in financial income. Amounts attributable to the period before the investment date are deducted from the costs of the investment. The dividends received in the form of shares are not recognized in financial income and are accounted for by tracking only the increase in the number of shares held, with no recognition of the value of the shares received.

20. Borrowing costs

Borrowing costs are interest and other costs that the Group incurs in connection with the borrowing.

Borrowing costs are recognized as an expense during the period when they are incurred, unless they are qualified for capitalized borrowing costs.



U&I LOGISTICS CORPORATION

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

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements (cont.)

Borrowing costs that are directly attributable to the construction or the production of an asset in progress, which takes a substantial period of time (over 12 months) to get ready for intended use or sales, are capitalized as part of that asset when it is probable that they will result in future economic benefits to the Group and the borrowing costs can be reliably measured.

The capitalization of borrowing costs commences when all three of the following conditions are concurrently met:

- Expenditure for the construction or production of the asset has been incurred;
- Borrowing costs have been incurred; and
- Activities necessary to prepare the asset for its intended use or sale are being undertaken.

Capitalization is suspended during periods when the construction or production process is abnormally interrupted. Capitalization stops when substantially all activities necessary to prepare the asset for its intended use or sale have been completed.

For a specific borrowing for purpose of construction or production of an asset in progress, the capitalized borrowing costs are the actual borrowing costs incurred, less any investment income on the temporary investment of those borrowings.

In the event that general borrowings are partly used for the construction or production of an asset in progress, the costs eligible for capitalization will be determined by applying the capitalization rate to average accumulated expenditure on construction or production of that asset. The capitalization rate is computed at the weighted average interest rate of the borrowings outstanding during the period, except for borrowings made specifically for the purpose of obtaining an asset.

21. Expenses

Expenses are those that result in outflows of the Group's economic benefits and are recorded at the time of transactions or when incurrence of the transaction is reliable regardless of whether payment for expenses is made or not. Expenses are recognized even if they are not yet due for payment, provided that their incurrence is reasonably certain in order to ensure the principle of prudence and capital preservation.

When the Group companies recognize revenue, it also recognizes the costs corresponding to generating that revenue. Such costs include those incurred in the reporting period in which the related revenue was recognized, together with costs incurred in the prior reporting periods or accrued expenses related to the revenue recognized in that period. In the event that matching principle conflicts with prudence principle, costs are recognized in accordance with the nature of the underlying transaction and the requirements of the applicable Vietnamese Accounting Standards in order to ensure true and fair representation of the transaction.

22. Corporate income tax

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

Current income tax

Current income tax includes the tax amount computed based on the assessable income during the period and the current corporate income tax rate. The assessable income is different from accounting profit due to the adjustments of temporary differences between tax and accounting figures, non-deductible expenses, non-taxable income and losses brought forward.



U&I LOGISTICS CORPORATION

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

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements (cont.)

On a quarterly basis, the Group determines and recognizes the provisional corporate income tax payable. At the end of the fiscal year, the Group determines the actual corporate income tax payable based on the final tax return and adjusts any differences with the provisional amounts recognized during the year.

Deferred income tax

Deferred income tax is the amount of corporate income tax payable or refundable due to temporary differences between carrying values of assets and liabilities serving the preparation of the Consolidated Interim Financial Statements and the values for tax purposes.

Deferred income tax liabilities are recognized for all the temporary taxable differences, except to the extent that they arise from the initial recognition of an asset or liability in a transaction that, at the time of transaction, affects neither accounting profit nor taxable income.

Deferred income tax assets are recognized for all deductible temporary differences to the extent that future taxable income will be available against which the deductible temporary difference can be utilized. Deferred income tax assets are also recognized for unused taxable losses and tax credits to the extent that it is probable that future taxable profit will be available against which they can be utilized. Deferred income tax assets and deferred income tax liabilities arising from transactions recognized directly in owner's equity are not recognized into deferred income tax expenses.

The carrying amount of deferred corporate income tax assets is reviewed at each reporting date and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow all or part of the deferred income tax asset to be recovered.

Deferred income tax assets and deferred income tax liabilities are measured using the tax rates that are expected to apply in the period when the assets are recovered or the liabilities are settled, based on the effective tax rates and tax laws that have been enacted or substantively enacted by the reporting date.

When preparing the Consolidated Interim Statement of Financial Position, deferred income tax assets and deferred income tax liabilities are offset against each other if:

- The Group has the legal right to offset current income tax assets against current income tax liabilities; and
- Deferred income tax assets and deferred income tax liabilities are relevant to corporate income tax levied by the same taxation authority on either:
 - The same taxable subjects; or
 - The Group has intention to pay current income tax liabilities and current income tax assets on a net basis or recover tax assets and settle tax liability simultaneously in each future period in which significant amounts of deferred tax liabilities or deferred tax assets are expected to be settled or recovered.

23. Related parties

A party is considered a related party of the Group if that party has the ability to control the Group or exercise significant influence over the Group, or has power to participate in financial and operating policy decisions of the Group. A party is also considered a related party of the Group if both parties are subject to common control.

Related parties of the Group include:

- Associates and other Group companies.
- Individuals with direct or indirect voting rights and thereby have significant influence over the Group, including members of the Parent Company's Board of Directors and their close family members.



U&I LOGISTICS CORPORATION

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

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements (cont.)

- Key management personnel with the authority and responsibility to plan, manage and control the Group's operations, including the Board of Management, the Supervisory Board of the Parent Company, other management members and their close family members.
- Entities over which individuals referred to above are able to exercise sufficient influence through direct or indirect ownership of voting rights, including entities owned by the key management personnel or major shareholders of the Group and entities that share the key management personnel with the Group.

Close family members of an individual are those who may cause influence or be influenced by that individual in their dealings with the Group, including the individual's parents, spouse, children and siblings.

A related party transaction is a transfer of resources or obligations between related parties, regardless of whether a price is charged.

In considering if parties are related, attention is directed to the substance of the relationship and not merely its legal form.

24. Segment reporting

A business segment is a distinguishable component of the Group that is engaged in manufacturing or providing an individual product or service or a group of related products or services, and that is subject to risks and returns that are different from those of other business segments.

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

The nature of economic risks and benefits is the primary basis for determining whether the primary segment report is prepared by the business field or geographical area. If risks and rates of return are primarily influenced by differences in products and services, the primary segment report is prepared by the business segment and the secondary segment report is prepared by geographical area. Conversely, if risks and rates of return are primarily influenced by differences in geographical area, the primary segment report is prepared by geographical area and the secondary segment report is prepared by the business segment. The Group's organizational structure, management and internal financial reporting system form the primary basis for determining whether a segment report is primary or secondary.

A segment must be reported if the majority of its revenue derives from external sales of goods and provision of services and meets at least one of the following thresholds:

- The segment's revenue accounts for 10% or more of the total revenue of all segments.
- The segment's financial performance accounts for 10% or more of the total financial performance of all profitable segments or the total financial performance of all loss-making segments (whichever is greater in absolute terms).
- The segment's total assets account for 10% or more of the total assets of all segments.

The segment information is prepared and presented in conformity with the accounting policies applicable to the preparation and presentation of the Consolidated Interim Financial Statements of the Group.



U&I LOGISTICS CORPORATION

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

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements (cont.)**V. ADDITIONAL INFORMATION ON THE ITEMS PRESENTED IN THE CONSOLIDATED INTERIM STATEMENT OF FINANCIAL POSITION****1. Cash and cash equivalents**

	Ending balance	Beginning balance
Cash on hand	3,921,021,594	1,158,304,792
Cash in bank	41,017,822,389	100,269,494,439
- Vietcombank	17,190,445,346	37,263,006,358
- Techcombank	16,846,896,373	12,544,081,442
- MB	300,029,320	40,892,013,185
- Other banks	6,680,451,350	9,570,393,454
Cash equivalents	-	90,000,000,000
- 1-month deposit at Vietcombank	-	80,000,000,000
- 3-month deposit at Agribank	-	10,000,000,000
Total	44,938,843,983	191,427,799,231

2. Financial investments

The Group's financial investments comprise held-to-maturity investments, investments in associate and investments in other entities. Information regarding the Group's financial investments is as follows:

2a. Short-term held-to-maturity investments

Six-month term deposits at the banks are as follows:

	Ending balance			Beginning balance		
	Original cost	Recoverable amount	Provision	Original cost	Recoverable amount	Provision
Saigon Treasure Commercial Joint Stock Bank (Sacombank)	21,000,000,000	21,000,000,000	-	17,000,000,000	17,000,000,000	-
Saigon - Hanoi Commercial Joint Stock Bank (SHB)	4,882,828,000	4,882,828,000	-	9,618,939,673	9,618,939,673	-
Total	25,882,828,000	25,882,828,000	-	26,618,939,673	26,618,939,673	-

There are no provisions for held-to-maturity investments.

2b. Investments in associate

	Ending balance			Beginning balance		
	Cost	Profit earned after the investment date	Total	Cost	Profit earned after the investment date	Total
Hung Vuong Fiber Net Joint Stock Company	12,000,000,000	(12,000,000,000)	-	12,000,000,000	(12,000,000,000)	-
Total	12,000,000,000	(12,000,000,000)	-	12,000,000,000	(12,000,000,000)	-

Rubber - Goods Service and Transport - Warehouse Joint Stock Company acquired 33,039 shares of Hung Vuong Fiber Net Joint Stock Company at the acquiring price of VND 12,000,000,000, equivalent to 30% of this company's charter capital.

Operating performance of associate

Hung Vuong Fiber Net Joint Stock Company has been in operation with an accumulated business loss and has not experienced any significant change over the previous period.



U&I LOGISTICS CORPORATION

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

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements (cont.)

Transactions with associate

The Group has no transactions with the associate.

2c. Investments in other entities

	Ending balance			Beginning balance		
	Cost	Recoverable amount	Provision	Cost	Recoverable amount	Provision
An Thoi Investment in Maritime & Portal Exploitation Corporation ⁽ⁱ⁾	2,000,000,000	-	(2,000,000,000)	2,000,000,000	-	(2,000,000,000)
Prolog Technology Joint Stock Company	49,500,000	-	(49,500,000)	49,500,000	-	(49,500,000)
Total	2,049,500,000	-	(2,049,500,000)	2,049,500,000	-	(2,049,500,000)

- (i) The Group 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 and Prolog Technology Joint Stock Company have ceased operations.

Recoverable amount

An Thoi Investment in Maritime & Portal Exploitation Corporation and Prolog Technology Joint Stock Company have ceased operations; therefore, the recoverable amount is determined to be nil (0).

Provisions for impairment of equity investments in other entities

There were no changes in provisions for impairment of investments in other entities during the period.

3. Short-term trade receivables

	Ending balance		Beginning balance	
	Carrying value	Allowance	Carrying value	Allowance
Receivables from related parties	12,279,815,536	-	5,534,913,334	-
Truong Thanh Furniture Corporation	5,691,937,477	-	5,358,958,820	-
Dong A Pharmaceutical Logistics Corporation	6,560,163,486	-	141,679,040	-
U&I Crafts Co., Ltd.	15,344,658	-	33,351,474	-
Truong Thanh Incorporated Company	3,270,000	-	924,000	-
U&I Agriculture Corporation	9,099,915	-	-	-
Receivables from other customers	224,732,839,940	(10,769,219,319)	262,355,356,827	(10,648,635,625)
Glory Oceanic (Vietnam) Co., Ltd.	34,059,459,777	-	29,172,198,030	-
Grand Wood (Vietnam) One Member Company Limited	15,048,494,939	-	16,251,709,528	-
Johnson Health Industry (Viet Nam) Company Limited	1,522,401,164	-	10,369,272,187	-
Xport Forwarding Company	5,157,684,000	(5,157,684,000)	5,157,684,000	(5,157,684,000)
Other customers	168,944,800,060	(5,611,535,319)	201,404,493,082	(5,490,951,625)
Total	237,012,655,476	(10,769,219,319)	267,890,270,161	(10,648,635,625)



U&I LOGISTICS CORPORATION

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

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements (cont.)

Some receivables with the maximum total value of VND 100,000,000,000 are used to secure the Group's borrowing from Vietcombank – Binh Duong Branch (see Note No. V.22a).

4. Short-term advances to suppliers

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Khai Hung Agricultural Products Manufacturing and Trading Company Limited ⁽ⁱ⁾	8,990,016,500	8,990,016,500
Enova Technical Services and Energy Joint Stock Company	1,686,892,218	149,310,000
Nam Tan Uyen Joint Stock Corporation	-	1,465,879,825
Other suppliers	5,101,818,964	2,640,191,123
Total	<u>15,778,727,682</u>	<u>13,245,397,448</u>

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

In which, the advances to suppliers related to the acquisition of fixed assets are VND 1,686,892,218 (beginning balance: VND 0).

5. Other receivables**5a. Other short-term receivables**

	<u>Ending balance</u>		<u>Beginning balance</u>	
	Value	Allowance	Value	Allowance
U&I Investment Corporation (a related party) – loan interest	307,424,658	-	599,410,960	-
Advances	682,842,043	-	1,470,764,682	-
Saigon Construction Corporation – deposit for leasing land ⁽ⁱ⁾	-	-	25,485,583,242	-
Payments on other's behalf	10,693,313,952	-	6,533,045,043	-
Short-term deposits	775,610,000	-	1,086,886,255	-
Other short-term receivables	1,332,436,143	(14,922,381)	796,808,234	(14,922,381)
Total	<u>13,791,626,796</u>	<u>(14,922,381)</u>	<u>35,972,498,416</u>	<u>(14,922,381)</u>

- (i) This item reflects the deposit to Saigon Construction Corporation for leasing right to use 112,472.3 m² of land at Land Lot 26CN, Cai Mep Industrial Park, Tan Phuoc Ward, Ho Chi Minh City under Deposit Contract No. 19/2025/HĐĐC-SGCC dated 16 October 2025, for the implementation of the investment project to construct a pallet production factory and workshops and warehouse for lease. On 12 February 2026, the Parent Company officially signed Land Use Rights Lease Contract No. 03/2026/HĐTĐ-SGCC with Saigon Construction Corporation to lease the aforementioned land lot.



U&I LOGISTICS CORPORATION

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

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements (cont.)

5b. Other long-term receivables

Other long-term receivables comprise deposits for leasing warehouse and office, as well as other long-term deposits.

6. Overdue debts

	Overdue period	Ending balance		Overdue period	Beginning balance	
		Original amount	Recoverable amount		Original amount	Recoverable amount
Khai Hung Agricultural Products Manufacturing and Trading Company Limited – advance for goods	More than 3 years	8,990,016,500	7,725,000,000	More than 3 years	8,990,016,500	7,725,000,000
Xport Forwarding Company - service provisions	More than 3 years	5,157,684,000	-	More than 3 years	5,157,684,000	-
Hai Tran Trading - Services - Construction Co., Ltd. - advance for goods	More than 3 years	856,350,000	-	More than 3 years	856,350,000	-
Other customers	More than 3 years	3,465,250,334	873,867,222	More than 3 years	874,356,267	208,210,347
	From 2 years to less than 3 years	4,114,821,351	2,057,410,670	From 2 years to less than 3 years	2,650,894,067	725,656,875
	From 1 year to less than 2 years	2,690,346,732	1,883,242,718	From 1 year to less than 2 years	4,114,821,351	2,057,410,670
	From 6 months to less than 1 year	518,791,705	363,154,193	From 6 months to less than 1 year	2,844,224,827	2,002,066,995
Other receivables	More than 3 years	14,922,381	-	More than 3 years	14,922,381	-
Total		25,808,183,003	12,902,674,803		25,503,269,393	12,718,344,887

The changes in allowances for doubtful debts are as follows:

	Current period	Previous period
Beginning balance	12,784,924,506	10,953,804,739
Additional allowances	120,583,694	816,599,213
Ending balance	12,905,508,200	11,770,403,952

7. Inventories

	Ending balance			Beginning balance	
	Cost	Allowance		Cost	Allowance
Materials and supplies	843,299,916	-		369,759,804	-
Tools	163,109,363	-		227,865,065	-
Work-in-process	7,421,901,314	-		2,067,608,608	-
Merchandise	-	-		23,000,000	-
Total	8,428,310,593	-		2,688,233,477	-



U&I LOGISTICS CORPORATION

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

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements (cont.)**8. Deferred expenses****8a. Short-term deferred expenses**

	Ending balance	Beginning balance
Tools and supplies	998,915,099	1,286,587,045
Asset repair expenses	4,942,008,447	409,348,844
Deferred land rental	4,005,950,159	1,230,822,938
Insurance premiums	659,219,707	749,782,383
Other short-term deferred expenses	1,327,747,564	756,622,522
Total	11,933,840,976	4,433,163,732

8b. Long-term deferred expenses

	Ending balance	Beginning balance
Tools and supplies	1,531,669,917	1,314,753,417
Asset repair expenses	16,123,488,985	17,448,378,222
Deferred land rental ⁽ⁱ⁾	66,567,072,470	67,746,763,928
Deferred technical infrastructure usage fees for Lot 25CN at Cai Mep Industrial Park ⁽ⁱⁱ⁾	249,025,877,931	253,845,641,697
Deferred technical infrastructure usage fees for Lot 26CN at Cai Mep Industrial Park ⁽ⁱⁱⁱ⁾	251,607,695,359	-
Other long-term deferred expenses	324,191,792	614,551,871
Total	585,179,996,454	340,970,089,135

(i) All land use rights have been used to secure the Group's borrowings and guarantee for borrowing of the related party. Details are as follows:

- The right to use Land Lot No. 528, Map No. 28, Nam Tan Uyen Industrial Park, Tan Hiep Ward, Ho Chi Minh City (Warehouse 10), with the deferred land rental balance as at 30 June 2026 of VND 52,161,271,350, has been used to secure the Group's borrowing from Techcombank – Saigon Branch (see Note No. V.22b).
- The right to use Land Lot No. 2081, Map No. DC 17.6, Vietnam-Singapore 1 Industrial Park, An Phu Ward, Ho Chi Minh City, with the deferred land rental balance as at 30 June 2026 of VND 14,405,801,120, has been used to secure the borrowing of Dong A Pharmaceutical Logistics Corporation (a related party) from Techcombank - Saigon Branch for the purpose of repairing the cold storage that Dong A Pharmaceutical Logistics Corporation is currently leasing from the Group.

(ii) This is prepaid technical infrastructure usage fees under Land Use Right Lease Contract No. 21/2022/HĐTD-SGCC dated 28 October 2022, signed between the Corporation and Saigon Construction Corporation, with the leased area of 149,850.7 m² of land at Lot 25CN, Cai Mep Industrial Park, Tan Phuoc Ward, Ho Chi Minh City. This leased land is used for construction of mechanical processing factory and workshops and warehouses for lease. The lease term is from 28 October 2022 to 10 May 2052 (see Note No. V.12).



U&I LOGISTICS CORPORATION

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

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements (cont.)

(iii) This is prepaid technical infrastructure usage fees under Land Use Right Lease Contract No. 03/2026/HĐTĐ-SGCC dated 12 February 2026, signed between the Corporation and Saigon Construction Corporation, with the leased area of 112,472.3 m² of land at Lot 26CN, Cai Mep Industrial Park, Tan Phuoc Ward, Ho Chi Minh City. This leased land area is used for construction of pallet production facility and workshops and warehouses for lease. The lease term is from 12 February 2026 to 10 May 2052. According to the 1st Investment Registration Certificate No. 8828801868 dated 09 February 2026, issued by Export Processing and Industrial Zones Authority, the total investment capital for the project is VND 1,117,000,000,000. The Project will be implemented and put into operation in three phases:

- Phase 1: Complete the legal procedures and commence construction in the fourth quarter of 2026, with operations expected to commence in the fourth quarter of 2027.
- Phase 2: Commence construction in the first quarter of 2028, with operations expected to commence in the fourth quarter of 2028.
- Phase 3: Commence construction in the first quarter of 2028, with operations expected to commence in the fourth quarter of 2029.

9. Tangible fixed assets

	Buildings and structures	Machinery and equipment	Vehicles	Office equipment	Other tangible fixed assets	Total
Historical cost						
Beginning balance	13,839,710,097	31,983,609,986	109,401,435,229	15,480,147,899	107,143,475,834	277,848,379,045
Acquisition during the period	-	-	-	119,483,333	-	119,483,333
Ending balance	13,839,710,097	31,983,609,986	109,401,435,229	15,599,631,232	107,143,475,834	277,967,862,378
<i>In which:</i>						
Assets fully depreciated but still in use	10,651,541,885	26,835,967,650	78,618,952,943	7,462,296,133	83,991,239,767	207,559,998,378
Assets waiting for liquidation	-	-	-	-	-	-
Depreciation						
Beginning balance	10,215,769,532	28,224,341,691	86,182,039,012	13,054,517,975	71,441,106,045	209,117,774,255
Depreciation during the period	236,397,426	1,053,104,051	2,978,738,598	195,897,343	3,129,801,270	7,593,938,688
Ending balance	10,452,166,958	29,277,445,742	89,160,777,610	13,250,415,318	74,570,907,315	216,711,712,943
Carrying value						
Beginning balance	3,623,940,565	3,759,268,295	23,219,396,217	2,425,629,924	35,702,369,789	68,730,604,790
Ending balance	3,387,543,139	2,706,164,244	20,240,657,619	2,349,215,914	32,572,568,519	61,256,149,435
<i>In which:</i>						
Assets temporarily not in use	-	-	-	-	-	-
Assets waiting for liquidation	-	-	-	-	-	-

The list of tangible fixed assets as at the reporting date is as follows:

	Historical cost	Accumulated depreciation	Carrying value
Solar power system	21,268,652,066	7,798,505,814	13,470,146,252
Other tangible fixed assets	256,699,210,312	208,913,207,129	47,786,003,183
Total	277,967,862,378	216,711,712,943	61,256,149,435

Vehicles with the carrying values of VND 1,408,458,319 have been mortgaged to secure the Group's borrowings from ABBank – Hanoi Branch (see Note No. V.22a).



U&I LOGISTICS CORPORATION

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

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements (cont.)**10. Intangible fixed assets**

	<u>Computer software</u>
Historical cost	
Beginning balance	4,044,062,472
Ending balance	<u><u>4,044,062,472</u></u>
<i>In which:</i>	
Assets fully amortized but still in use	3,124,930,149
Amortization	
Beginning balance	3,314,397,129
Amortization during the period	118,130,130
Ending balance	<u><u>3,432,527,259</u></u>
Carrying value	
Beginning balance	729,665,343
Ending balance	<u><u>611,535,213</u></u>
<i>In which:</i>	
Assets temporarily not in use	-
Assets waiting for liquidation	-

11. Investment property

	<u>Warehouse</u>	<u>Infrastructure</u>	<u>Total</u>
Historical cost			
Beginning balance	456,348,377,380	9,691,918,788	466,040,296,168
Ending balance	<u><u>456,348,377,380</u></u>	<u><u>9,691,918,788</u></u>	<u><u>466,040,296,168</u></u>
<i>In which:</i>			
Assets fully depreciated but still leasing	64,373,449,703	9,691,918,788	74,065,368,491
Accumulated depreciation			
Beginning balance	325,156,685,963	9,691,918,788	334,848,604,751
Depreciation during the period	12,413,361,897	-	12,413,361,897
Ending balance	<u><u>337,570,047,860</u></u>	<u><u>9,691,918,788</u></u>	<u><u>347,261,966,648</u></u>
Carrying value			
Beginning balance	131,191,691,417	-	131,191,691,417
Ending balance	<u><u>118,778,329,520</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>118,778,329,520</u></u>

According to Vietnamese Accounting Standard No. 5 "Investment property", it is required to present the fair value of investment properties as of the balance sheet date. However, the Group has not had conditions to measure the fair value of investment properties.



U&I LOGISTICS CORPORATION

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

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements (cont.)

Investment properties for lease are warehouses and infrastructure. The list of investment property as of the reporting date is as follows:

	Historical cost	Accumulated depreciation	Carrying value
Warehouses at Nam Tan Uyen Industrial Park, Tan Hiep Ward, Ho Chi Minh City	366,112,576,083	290,220,923,521	75,891,652,562
Bonded warehouse 1	44,358,976,227	40,847,223,963	3,511,752,264
Bonded warehouse 2	70,530,181,408	59,950,654,194	10,579,527,214
Bonded warehouse 3	37,960,609,101	26,572,426,396	11,388,182,705
Bonded warehouse 4	49,608,111,168	31,211,770,003	18,396,341,165
Bonded warehouse 5	22,241,855,045	12,881,741,077	9,360,113,968
Bonded warehouse 6	55,310,439,099	55,310,439,099	-
Bonded warehouse 7	48,549,862,217	46,548,024,943	2,001,837,274
Bonded warehouse 10	37,552,541,818	16,898,643,846	20,653,897,972
Infrastructure at Nam Tan Uyen Industrial Park, Tan Hiep Ward, Ho Chi Minh City	9,691,918,788	9,691,918,788	-
Warehouses at Lots 374, 375, 376, 377, 378, Road No. 6, Vietnam-Singapore 1 Industrial Park, An Phu Ward, Ho Chi Minh City	51,858,564,967	22,709,085,797	29,149,479,170
Warehouse at No. 45, Road No. 11, Linh Xuan Ward, Ho Chi Minh City ⁽ⁱ⁾	38,377,236,330	24,640,038,542	13,737,197,788
Total	466,040,296,168	347,261,966,648	118,778,329,520

(i) Investment properties for lease are built on the 2 following leased land lots, of which the rental is paid annually, at No. 45, Street 11, Quarter 4, Linh Xuan Ward, Thu Duc City, Ho Chi Minh City under the management and use of Rubber - Goods Service and Transport - Warehouse Joint Stock Company:

- The leased land lot of 4,186 m² under the Land Lease Contract No. 12030/HĐ-TNMT-QHSĐĐ dated 15 December 2006 between Rubber - Goods Service and Transport - Warehouse Joint Stock Company and Ho Chi Minh City Department of Natural Resources and Environment (now Ho Chi Minh City Department of Agriculture and Environment). The lease term is 50 years, by 15 February 2056.
- The leased land lot of 30,355.5 m² under the Land Lease Contract No. 9211/HĐ-TNMT-QHSĐĐ dated 23 November 2015 between Rubber - Goods Service and Transport - Warehouse Joint Stock Company and Ho Chi Minh City Department of Natural Resources and Environment (now Ho Chi Minh City Department of Agriculture and Environment). The lease term is by 31 December 2020. After the land lease expiration, Rubber - Goods Service and Transport - Warehouse Joint Stock Company has submitted several applications to Ho Chi Minh City Department of Natural Resources and Environment (now Ho Chi Minh City Department of Agriculture and Environment) for extension of the land lease term but received no official responses. However, from 2021 until now, Thu Duc City Tax Agency (now Ho Chi Minh City Tax Department) has annually sent notices regarding the rental payable for this land lot, and Rubber - Goods Service and Transport - Warehouse Joint Stock Company accordingly has made full payment of such rental as noticed.



U&I LOGISTICS CORPORATION

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

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements (cont.)

Investment properties for lease are used to secure the Group's borrowings and the borrowing of the related party. Details are as follows:

- Bonded warehouse 10 with the carrying value of VND 20,653,897,972 has been used to secure the Group's borrowing from Techcombank – Saigon Branch (see Note No. V.22b).
- Bonded warehouses 3, 4 and 5 with the carrying value of VND 39,144,637,838 have been used to secure the Group's borrowing Vietcombank – Binh Duong Branch (see Note No. V.22a).
- Warehouse at Vietnam–Singapore 1 Industrial Park, An Phu Ward, Ho Chi Minh City, with the carrying value of VND 29,149,479,170, has been used to guarantee the borrowing of Dong A Pharmaceutical Logistics Corporation (a related party) from Techcombank – Saigon Branch for the purpose of repairing the cold storage that Dong A Pharmaceutical Logistics Corporation is leasing from the Group.

12. Construction in progress

This item represents construction-in-progress of the mechanical processing factory and workshops and warehouses for lease on land plot with area of 149,850.7 m², at Lot 25CN at Cai Mep Industrial Park, Tan Phuoc Ward, Ho Chi Minh City. According to the 1st Investment Registration Certificate No. 4208517284 dated 05 October 2022, issued by Ba Ria - Vung Tau Industrial Zones Authority, the total investment capital for the Project is VND 982,072,800,000. The Project will be implemented and put into operation in three phases:

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

As at the date of approval and issuance of the Consolidated Interim Financial Statements, the construction of this Project has not commenced as planned due to significant fluctuations in the global and Vietnamese economies, as well as changes in customers' demand for services. Consequently, the Parent Company is required to adjust its investment plan to align with actual demand. The Parent Company is working with the relevant state authorities to amend the Investment Registration Certificate in relation to the scale, area, total investment capital, and implementation schedule of this Project in order to continue its construction and bring it into operation.

13. Goodwill

	U&I Warehousing Corporation	Rubber - Goods Service and Transport - Warehouse Joint Stock Company	Total
Initial cost			
Beginning balance	36,510,067,187	28,434,489,479	64,944,556,666
Ending balance	36,510,067,187	28,434,489,479	64,944,556,666
Amount allocated			
Beginning balance	36,510,067,187	21,090,191,347	57,600,258,534
Allocation during the period	-	1,421,724,474	1,421,724,474
Ending balance	36,510,067,187	22,511,915,821	59,021,983,008
Carrying value			
Beginning balance	-	7,344,298,132	7,344,298,132
Ending balance	-	5,922,573,658	5,922,573,658



U&I LOGISTICS CORPORATION

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

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements (cont.)**14. Short-term trade payables**

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
ES Depot Vietnam Joint Stock Company	5,133,758,650	11,603,295,987
Bac Trung Nam Transport Joint Stock Company	14,400,065,720	13,768,968,474
Other suppliers	55,016,525,434	45,682,124,687
Total	74,550,349,804	71,054,389,148

The Group has no overdue trade payables.

15. Short-term advances from customers

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Wenshan Shunze Industry Trade Co., Ltd. ⁽ⁱ⁾	7,725,000,000	7,725,000,000
Magnussen Home Furnishings Inc.	-	308,785,385
Other customers	1,246,796,607	2,321,313,526
Total	8,971,796,607	10,355,098,911

- (i) This is the advance for goods from the customer under the Contract No. 01/RUSCO-WS-2015 dated 15 January 2015. According to the Agreement dated 05 May 2016 between Rubber - Goods Service and Transport - Warehouse Joint Stock Company (a subsidiary) and Wenshan Shunze Industry Trade Co., Ltd., this advance is considered the amount paid on behalf of Khai Hung Agricultural Products - Trading - Production Company Limited until Rubber - Goods Service and Transport - Warehouse Joint Stock Company recovers the prepayment to Khai Hung Agricultural Products - Trading - Production Company Limited (see Note No. V.4).

16. Payables for dividends and profit distributions

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
<i>Dividend payables to related parties</i>	<i>9,217,547,250</i>	-
U&I Investment Corporation	7,778,953,000	-
Ms. Doan Thuy Diem Huyen	794,623,000	-
Mr. Nguyen Xuan Phuc	559,465,000	-
Ms. Doan Kim Phuc	82,476,250	-
Mr. Truong Phuc Khai	2,030,000	-
<i>Dividend payables to other organizations and individuals</i>	<i>13,242,406,581</i>	-
Total	22,459,953,831	-

Resolution No. 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ.UNILOG dated 23 May 2026 of the General Meeting of Shareholders approved the dividend payment in cash at the rate of 5% of the par value from the accumulated retained profit as at 31 December 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 No. 08/2026/NQ-HĐQT.UNILOG dated 28 May 2026 of the Board of Directors approved the payment of 50% of the dividend on 12 June 2026, and Resolution No. 10/2026/NQ-HĐQT.UNILOG dated 17 June 2026 approved the payment of the remaining 50% of the dividend on 15 July 2026. In fact, the Parent Company paid the entire remaining dividend to shareholders on 19 August 2026.

Resolution No. 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ.UNITRANS dated 22 April 2026 of the General Meeting of Shareholders of U&I Transport Corporation approved the dividends distribution from the remaining retained profit of 2024 and 2025. The total dividend to be paid to non-controlling shareholders is VND 1,234,953,831. In fact, U&I Transport Corporation paid the entire remaining dividend to shareholders on 09 July 2026.



U&I LOGISTICS CORPORATION

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

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements (cont.)**17. Short-term taxes and amounts payable to the State budget**

	Beginning balance		Movements during the period		Ending balance	
	Payables	Receivables	Amount payable	Amount paid	Payables	Receivables
VAT on local sales	916,605,823	-	2,727,354,612	(3,013,807,456)	630,152,979	-
Corporate income tax	23,754,975,698	-	7,735,858,998	(23,849,308,879)	7,641,525,817	-
Personal income tax	3,133,179,344	303,877,093	4,758,532,126	(6,834,704,090)	753,130,287	-
Land rental	-	-	508,438,119	(508,438,119)	-	-
Other taxes	-	-	874,705,019	(874,705,019)	-	-
Total	27,804,760,865	303,877,093	16,604,888,874	(35,080,963,563)	9,024,809,083	-

All taxes and other amounts payable to the State Budget are paid in the short term.

Value added tax (VAT)

The Group pays VAT in accordance with the deduction method. The tax rates applied are as follows:

- International freight charges, exported goods : 0%
- Transporting, inland forwarding, leasing warehouses and other services : 10%
- Sales of goods : 10%

During the period, the Group is entitled to the value-added tax rate of 8% applicable to some goods and services in accordance with Decree No. 174/2025/NĐ-CP dated 30 June 2025 of the Government stipulating the VAT reduction policy under Resolution No. 204/2025/QH15 dated 17 June 2025 of the National Assembly.

Corporate income tax

The Group has to pay corporate income tax on assessable income at the rate of 20%.

Corporate income tax payable incurred in each Group companies is as follows:

	Current period	Previous period
U&I Logistics Corporation	4,490,138,036	10,030,905,365
U&I Transport Corporation	1,034,870,570	1,314,502,072
Rubber - Goods Service and Transport - Warehouse Joint Stock Company	518,984,832	-
U&I Warehousing Corporation	1,284,232,503	1,634,121,202
U&I Logistics – Northern Joint Stock Company	407,633,057	711,915,780
Total	7,735,858,998	13,691,444,419

Determination of corporate income tax liability of the Group companies is based on currently applicable regulations on tax. Nonetheless, these tax regulations may change from time to time and tax regulations applicable to variety of transactions can be interpreted differently. Hence, the tax amounts presented in the Consolidated Interim Financial Statements can be changed upon the inspection of tax authorities.



U&I LOGISTICS CORPORATION

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

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements (cont.)**Land rental**

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

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

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

Other taxes

The Group has declared and paid these taxes in line with the prevailing regulations.

18. Payables to employees

This item reflects the salary and bonus to be paid to employees.

19. Short-term accrued expenses

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Technical infrastructure usage fees payable for Lot 26CN at Cai Mep Industrial Park, Tan Phuoc Ward, Ho Chi Minh City	63,713,561,567	-
Land rental	2,679,852,540	1,852,403,478
Freight charges	2,703,262,915	5,130,170,475
Other short-term accrued expenses	972,829,678	714,957,849
Total	<u>70,069,506,700</u>	<u>7,697,531,802</u>

20. Deferred revenue

This item reflects the bonded warehouse rental paid in advance by Interwood Vietnam Company Limited.

21. Other payables**21a. Other short-term payables**

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Interest expenses	-	2,661,437,403
Rusco Joint Stock Company – payables upon demerger	4,857,641,160	6,023,292,360
Receipts of short-term deposits for warehouse lease	14,793,722,316	24,306,883,037
Other short-term payables	2,634,947,486	1,920,641,850
Total	<u>22,286,310,962</u>	<u>34,912,254,650</u>

21b. Other long-term payables

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Dong A Pharmaceutical Logistics Corporation (a related party) – receipt of deposit for warehouse lease	2,945,868,000	-
Receipts of long-term deposits for warehouse lease	4,298,489,680	1,691,298,880
Total	<u>7,244,357,680</u>	<u>1,691,298,880</u>



U&I LOGISTICS CORPORATION

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

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements (cont.)

21c. Overdue debts

The Group has no other overdue payables.

22. Borrowings

22a. Short-term borrowings

	Ending balance	Beginning balance
<i>Short-term borrowings from individuals</i>	<i>6,683,000,000</i>	<i>154,286,075</i>
Borrowing from Mr. Pham Duy Anh ⁽ⁱ⁾	6,683,000,000	-
Borrowing from Ms. Nguyen Thu Nga	-	154,286,075
<i>Short-term borrowings from banks</i>	<i>74,418,103,973</i>	<i>89,952,732,659</i>
Borrowing from Vietcombank – Binh Duong Branch ⁽ⁱⁱ⁾	61,649,437,323	56,516,625,786
Borrowing from ABBank – Hanoi Branch ⁽ⁱⁱⁱ⁾	9,366,027,290	20,410,140,854
Borrowing from Techcombank – Thang Long Branch ^(iv)	3,402,639,360	13,025,966,019
<i>Current portions of long-term borrowings (see Note No. V.22b)</i>	<i>11,268,190,128</i>	<i>2,858,000,000</i>
Total	92,369,294,101	92,965,018,734

- (i) The unsecured borrowing from Mr. Pham Duy Anh is to supplement the working capital at the interest rate of 5%/year. The borrowing term is 12 months, starting from the disbursement date.
- (ii) The borrowing from Vietcombank – Binh Duong Branch under Borrowing Contract No. 015B26-UIL dated 21 April 2026 is to supplement the short-term working capital for business operations (excluding investment in fixed assets) with the credit line of VND 160,000,000,000. The borrowing interest rate is specified in each borrowing acknowledgment (the applicable interest rate during the period is ranging from 5%–8.2%/year). The maximum borrowing term for each borrowing is 4 months. This borrowing is secured by bonded warehouses at Nam Tan Uyen Industrial Park, Tan Hiep Ward, Ho Chi Minh City (see Note No. V.11) and property rights arising from framework agreements, services contracts and framework transport contracts signed between the Group and its customers, with the maximum total value of VND 100,000,000,000 (see Note No. V.3).
- (iii) The borrowing from ABBank – Hanoi Branch under Credit Contract No. 1350/25/TD/SME/079 dated 05 December 2025 is to supplement the working capital for business operations with the credit line of VND 60,000,000,000. The borrowing interest rate varied for each borrowing acknowledgment (the interest rate applicable during the period is 10.1%/year) (Each borrowing acknowledgment has a maximum term of 5 months). The borrowing term is 12 months, starting from the date of signing the contract. This borrowing is secured by:
- Term savings books for to each disbursement under the ownership of Mr. Pham Duy Anh. The total value of the collateral as at the reporting date was VND 4,300,000,000.
 - Transport vehicles owned by the Group (see Note No. V.9).
- (iv) The borrowing from Techcombank – Thang Long Branch under Contract No. TLG2021164678/HDCTD dated 22 June 2021 and the latest extension Appendix No. TLG2021164678/HDCTD/PLHM-3045105 dated 14 May 2025, with the credit line of VND 20,000,000,000 is to supplement the working capital for business operations. The borrowing interest rate is specified in each borrowing acknowledgment (the interest rate applicable during the period is ranging from 6.84% – 9.64%/year). The credit line is valid for 12 months. This borrowing is secured by term savings books under the ownership of Mr. Pham Duy Anh. The total value of the collateral as at the reporting date was VND 6,000,000,000.



U&I LOGISTICS CORPORATION

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

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements (cont.)

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

Details of movements in short-term borrowings are as follows:

	Beginning balance	Amount incurred during the period	Transfer from long- term borrowings	Amount repaid during the period	Ending balance
Current period					
Short-term borrowings from banks	89,952,732,659	101,132,721,175	-	(116,667,349,861)	74,418,103,973
Short-term borrowings from individuals	154,286,075	6,683,000,000	-	(154,286,075)	6,683,000,000
Current portions of long-term borrowings	2,858,000,000	-	9,839,190,128	(1,429,000,000)	11,268,190,128
Total	92,965,018,734	107,815,721,175	9,839,190,128	(118,250,635,936)	92,369,294,101
Previous period					
Short-term borrowings from banks	51,398,272,191	73,999,147,168	-	(69,923,915,349)	55,473,504,010
Current portions of long-term borrowings	2,858,000,000	-	1,429,000,000	(1,429,000,000)	2,858,000,000
Total	54,256,272,191	73,999,147,168	1,429,000,000	(71,352,915,349)	58,331,504,010

22b. Long-term borrowings

	Ending balance	Beginning balance
Long-term borrowings from individuals	-	9,950,000,000
Borrowing from Mr. Hoang Dinh Nam	-	2,400,000,000
Borrowing from Ms. Lai Thi Huyen Trang	-	7,550,000,000
Long-term borrowings from bank	44,352,260,506	12,140,500,000
Borrowing from Techcombank – Saigon Branch ⁽ⁱ⁾	44,352,260,506	12,140,500,000
Total	44,352,260,506	22,090,500,000

(i) The borrowing from Techcombank – Saigon Branch under the following credit contract:

- The borrowing under Credit Contract No. HCM20241738748/HDTD dated 22 March 2024 is to cover the financial expenses for Nam Tan Uyen Bonded Warehouse project (Warehouse 10) with the credit line of VND 69,000,000,000 at the floating interest rate as specified in each borrowing acknowledgment (the applicable interest rate during the period is ranging from 8.66% – 10.76%/year). The borrowing term is 84 months.
- The borrowing under Credit Contract No. HCM20264158683/HDTD dated 26 January 2026 is to make the investment for the purchase of Land Lot 26CN in Cai Mep Industrial Park, Tan Phuoc Ward, Ho Chi Minh City, with the credit line of VND 225,000,000,000 at the floating interest rate as specified in each borrowing acknowledgment (the applicable interest rate during the period is 9.65%/year). The borrowing term is 120 months. On 24 April 2026, the bank disbursed the borrowing amount of VND 42,050,950,634 VND in response to the Disbursement Request and Borrowing Acknowledgment. The borrowing term is 60 months.

The borrowing is secured by land use right and land-attached assets according the Certificate of land use right, ownership of house and land-attached assets at Nam Tan Uyen Industrial Park, Tan Hiep Ward, Ho Chi Minh City (see Notes No. V.8b and V.11).

The Group is capable of repaying its long-term borrowings.



U&I LOGISTICS CORPORATION

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

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements (cont.)

The repayment schedule for long-term borrowings is as follows:

	Total debt	From 1 year or less	More than 1 year to 5 years	More than 5 years
Ending balance				
Long-term borrowings from banks	55,620,450,634	11,268,190,128	44,352,260,506	-
Total	55,620,450,634	11,268,190,128	44,352,260,506	-
Beginning balance				
Long-term borrowings from banks	14,998,500,000	2,858,000,000	11,432,000,000	708,500,000
Long-term borrowings from individuals	9,950,000,000	-	9,950,000,000	-
Total	24,948,500,000	2,858,000,000	21,382,000,000	708,500,000

Details of movements in long-term borrowings are as follows:

	Beginning balance	Amount incurred during the period	Amount repaid during the period	Transfer to short-term borrowings	Ending balance
Current period					
Long-term borrowings from banks	12,140,500,000	42,050,950,634	-	(9,839,190,128)	44,352,260,506
Long-term borrowings from individuals	9,950,000,000	6,100,000,000	(16,050,000,000)	-	-
Total	22,090,500,000	48,150,950,634	(16,050,000,000)	(9,839,190,128)	44,352,260,506
Previous period					
Long-term borrowings from banks	14,998,500,000	-	-	(1,429,000,000)	13,569,500,000
Long-term borrowings from individuals	29,107,114,587	10,100,000,000	(18,780,000,000)	-	20,427,114,587
Total	44,105,614,587	10,100,000,000	(18,780,000,000)	(1,429,000,000)	33,996,614,587

22c. Overdue borrowings

The Group has no overdue borrowings.

23. Bonus and welfare fund

	Current period	Previous period
Beginning balance	10,075,354,469	5,787,603,463
Increase due to appropriation from profit	10,469,755,962	6,391,138,757
Disbursement	(2,248,423,869)	(580,344,400)
Ending balance	18,296,686,562	11,598,397,820

24. Deferred income tax liabilities

Deferred income tax liabilities related to consolidation transactions – reversal of the provision for the investment in Hung Vuong Fiber Net Joint Stock Company (an associate).

The corporate income tax rate used for determining deferred income tax liabilities is 20%.

25. Owner's equity**25a. Statement of changes in owner's equity**

Information on changes in owner's equity is presented in the attached Appendix 1.



U&I LOGISTICS CORPORATION

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

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements (cont.)**25b. Details of owner's capital**

	Ending balance	Beginning balance
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
Ms. Nguyen Thuy Ngoc Bich	35,180,230,000	35,180,230,000
Mr. Pham Quoc Liem	34,631,770,000	34,631,770,000
Ms. Doan Thuy Diem Huyen	31,784,920,000	31,784,920,000
Mr. Nguyen Phuc Toan	29,500,000,000	29,500,000,000
Mr. Vo Van Tho	29,379,980,000	29,379,980,000
Mr. Nguyen Hoang Linh	29,000,000,000	29,000,000,000
Other shareholders	188,845,920,000	188,845,920,000
Total	720,000,000,000	720,000,000,000

25c. Shares

	Ending balance	Beginning balance
Number of shares registered to be issued	72,000,000	72,000,000
Number of shares sold to the public	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 outstanding shares	72,000,000	72,000,000
- Common shares	72,000,000	72,000,000
- Preferred shares	-	-

Par value per outstanding share: VND 10,000.

25d. Profit distribution

During the period, the Parent Company distributed the retained profit/accumulated loss as at 31 December 2025 in accordance with Resolution No. 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ.UNILOG dated 23 May 2026 of 2026 Annual General Meeting of Shareholders as follows:

	VND
Appropriation for investment and development fund	: 5,234,877,981
Appropriation for bonus and welfare funds	: 10,469,755,962
Dividend distribution	: 36,000,000,000
Total	51,704,633,943

U&I Transport Corporation distributed the remaining retained profit/accumulated loss for the years 2024 and 2025 in accordance with Resolution No. 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ.UNITRANS dated 22 April 2026 of 2026 Annual General Meeting of Shareholders as follows:

	VND
Dividend distribution to the Parent Company	: 12,563,413,001
Dividend distribution to non-controlling shareholders	: 1,234,953,831
Total	13,798,366,832



U&I LOGISTICS CORPORATION

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

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements (cont.)

Rubber - Goods Service and Transport - Warehouse Joint Stock Company has distributed its retained profit/accumulated loss in accordance with Resolution No. 04/NQ-ĐHĐCĐ/RUSCO dated 24 April 2026 of 2026 Annual General Meeting of Shareholders as follows:

	VND
Dividend distribution to the Parent Company	719,847,583
Dividend distribution to non-controlling shareholders	49,054,417
Total	768,902,000

26. Items outside consolidated interim statement of financial position

26a. Leased assets

The total minimum lease payments in the future for non-cancellable leasing contracts are classified by terms as follows:

	Ending balance	Beginning balance
1 year or less	22,643,402,183	23,367,997,080
More than 1 year to 5 years	87,946,684,552	88,949,031,781
More than 5 years	516,777,862,143	514,402,182,292
Total	627,367,948,878	626,719,211,153

The foregoing operating lease payments include:

- The rental for office at Mezzanine Floor, No. 109A Duong Dinh Nghe Street, An Hai Ward, Da Nang City with the lease term from 01 April 2024 to 31 March 2027.
- The rental for office at 1st Floor, Hong Phuc Building, No. 42-48 Pham Ngoc Thach Street, Cai Khe Ward, Can Tho City with the lease term from 01 January 2026 to 31 December 2028.
- The rental for house at Lot No. 528, Map No. 20, An Khanh Ward, Ho Chi Minh City with the lease term from 16 February 2025 to 15 February 2030.
- The rental for 5,665.88 m² of warehouse at Lot A, Nam Tan Uyen Industrial Park, Tan Hiep Ward, Ho Chi Minh City with the lease term of 10 years, starting from 01 May 2020.
- The rental for 62,050.2 m² of land at Nam Tan Uyen Industrial Park, Tan Hiep Ward, Ho Chi Minh City with the lease term of 50 years, starting from 25 October 2005.
- The rental for 56,005.4 m² of land at Nam Tan Uyen Industrial Park, Tan Hiep Ward, Ho Chi Minh City with the lease term from 08 May 2007 to 24 October 2054.
- The rental for 174,683.2 m² of land at Nam Tan Uyen Industrial Park, Tan Hiep Ward, Ho Chi Minh City with the lease term from 22 October 2007 to 24 October 2054.
- The rental for 149,850.7 m² of land at Lot 25CN, Cai Mep Industrial Park, Tan Phuoc Ward, Ho Chi Minh City with the lease term from 28 October 2022 to 10 May 2052.
- The rental for 112,472.3 m² of land at Lot 26CN at Cai Mep Industrial Park, Tan Phuoc Ward, Ho Chi Minh City with the lease term from 12 February 2026 to 10 May 2052.
- The rental for 4,186 m² of land at No. 45 Street 11, Linh Xuan Ward, Ho Chi Minh City, with the lease term of 50 years, starting from 15 February 2006.
- The rental for office at 3rd Floor, NTS Building – Noi Bai International Airport – Soc Son, Hanoi City with the lease term of 2 years, starting from 01 September 2021, which will be automatically extended every 2 years upon the contract expiry without any written termination request.
- The rental for office at 10th Floor, Plot 2, Lot 3B, New Urban Area at 5-way Intersection of Cat Bi Airport, Ngo Quyen Ward, Hai Phong City, with the lease term of 3 years, starting from 01 March 2022, and the lease is extended until 29 February 2028.



U&I LOGISTICS CORPORATION

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

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements (cont.)**26b. Foreign currencies**

At the reporting date, the Group's cash includes USD 524,409.37 (beginning balance: USD 2,942,776.88).

26c. Treated doubtful debts

The receivable of VND 989,760,895 from service provisions to customers have been written off due to irrecoverability.

26d. Mortgaged assets

	Carrying value		Mortgage period	Mortgagee
	Ending balance	Beginning balance		
Long-term deferred expenses (see Note No. V.8b)	66,567,072,470	53,084,479,698	Until the guarantee obligations have been fulfilled	Techcombank – Saigon Branch
Tangible fixed assets (see Note No. V.9)	1,408,458,319	1,562,108,323	As at 29 July 2026	ABBank – Hanoi Branch
Investment property (see Note No. V.11)	39,144,637,838	-	Until the guarantee obligations have been fulfilled	Vietcombank – Binh Duong Branch
	49,803,377,142	22,531,525,066	Until the guarantee obligations have been fulfilled	Techcombank – Saigon Branch
Total	156,923,545,769	77,178,113,087		

VI. ADDITIONAL INFORMATION ON THE ITEMS PRESENTED IN THE CONSOLIDATED INTERIM INCOME STATEMENT**1. Revenue from sales of goods and provision of services****1a. Gross revenue**

	Accumulated from the beginning of the year	
	Current year	Previous year
Revenue from provision of freight and forwarding agent services	364,416,183,409	438,535,000,395
Revenue from provision of warehouse leasing and operation services	101,562,374,592	149,048,372,179
Revenue from provision of other services	4,927,169,000	4,008,319,542
Total	470,905,727,001	591,591,692,116

1b. Revenue from sales of goods and provision of services to related parties

The provision of services to related parties are presented in Note No. VII.2b.

2. Cost of sales

	Accumulated from the beginning of the year	
	Current year	Previous year
Cost of freight and forwarding agent services	324,677,234,030	403,152,041,272
Cost of warehouse leasing and operation services	70,589,034,913	91,122,569,769
Cost of other services provided	1,517,143,640	1,320,584,777
Total	396,783,412,583	495,595,195,818



U&I LOGISTICS CORPORATION

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

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements (cont.)

3. Financial income

	Accumulated from the beginning of the year	
	Current year	Previous year
Bank deposit interest	1,367,798,857	1,037,787,391
Loan interest	-	48,609,401
Exchange gain arising	568,416,630	1,395,497,317
Total	1,936,215,487	2,481,894,109

4. Financial expenses

	Accumulated from the beginning of the year	
	Current year	Previous year
Interest expenses	4,022,415,434	2,587,296,431
Exchange loss arising	731,788,483	490,956,026
Total	4,754,203,917	3,078,252,457

5. Selling expenses

This item represents expenses for salespeople.

6. General and administrative expenses

	Accumulated from the beginning of the year	
	Current year	Previous year
Expenses for employees	16,459,751,529	17,945,296,173
Administrative supplies	2,149,217,528	3,588,372,517
Depreciation/(amortization) of fixed assets	1,355,870,047	1,712,181,208
Taxes, fees and legal fees	-	36,296,000
Allowance for doubtful debts	120,583,694	816,599,213
Allocation of goodwill	1,421,724,474	3,247,227,835
Expenses for external services	8,323,433,078	10,493,118,480
Other expenses	2,659,865,153	4,110,395,890
Total	32,490,445,503	41,949,487,316

7. Other income

	Accumulated from the beginning of the year	
	Current year	Previous year
Proceeds from liquidation, disposal of fixed assets	-	2,483,783,176
Income from refunded sea shipping freight	360,688,828	688,019,263
Other income	69,892,650	348,775,523
Total	430,581,478	3,520,577,962



U&I LOGISTICS CORPORATION

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

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements (cont.)**8. Other expenses**

	Accumulated from the beginning of the year	
	Current year	Previous year
Compensation	-	257,398,529
Fines for administrative violations and tax fines	107,447,040	127,692,192
Depreciation/(amortization) of fixed assets	53,650,002	53,650,002
Employees' personal income tax	-	833,717,499
Other expenses	130,265,880	80,273,290
Total	291,362,922	1,352,731,512

9. Earnings per share**9a. Basic/diluted earnings per share**

	Accumulated from the beginning of the year	
	Current year	Previous year
Accounting profit after corporate income tax of shareholders of the Parent Company	26,442,611,050	38,135,546,589
Appropriation for bonus and welfare funds	(3,081,142,973)	(5,234,877,981)
Profit used to calculate basic/diluted earnings per share	23,361,468,077	32,900,668,608
The average number of ordinary shares outstanding during the period	72,000,000	72,000,000
Basic/diluted earnings per share	324	457

The bonus and welfare fund of the current period are provisionally estimated at 10% of the Parent Company's profit after tax, in accordance with the 2026 profit distribution plan.

9b. Other information

There are no transactions over the common share or potential common share from the balance sheet date until the date of these Consolidated Interim Financial Statements.

10. Operating costs by factors

	Accumulated from the beginning of the year	
	Current year	Previous year
Materials and supplies	7,767,001,063	7,886,421,805
Labor costs	53,257,184,471	77,135,714,472
Depreciation/(amortization) of fixed assets and allocation of goodwill	30,536,678,211	27,568,169,545
Expenses for external services	324,341,869,800	395,812,487,470
Other expenses	17,018,725,178	31,935,489,842
Total	432,921,458,723	540,338,283,134



U&I LOGISTICS CORPORATION

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

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements (cont.)

VII. OTHER DISCLOSURES

1. Assets held for operating leases

At the end of the accounting period, the minimum rental to be collected in the future from operating leases is as follows:

	Ending balance	Beginning balance
1 year or less	50,573,419,757	54,576,460,454
More than 1 year to 5 years	95,665,643,548	94,588,829,220
More than 5 years	93,634,635,320	103,378,093,730
Total	239,873,698,625	252,543,383,404

The foregoing operating lease payments include:

- The rental for bonded warehouse with the leased area in phases at D6 Road, Nam Tan Uyen Industrial Park, Tan Hiep Ward, Ho Chi Minh City. The lease term is 3 years, starting from 01 November 2025.
- The rental for bonded warehouse with the area of 3,000 m² at D6 Road, Nam Tan Uyen Industrial Park, Tan Hiep Ward, Ho Chi Minh City. The lease term is 3 years, starting from 01 July 2025.
- The rental for bonded warehouse with the area of 20,966 m² at N2 Road, Nam Tan Uyen Industrial Park, Tan Hiep Ward, Ho Chi Minh City. The lease term is 3 years, starting from 01 January 2024.
- The rental for bonded warehouse with the area of 9,774 m² and 4,000 m² at N13 Road, Nam Tan Uyen Industrial Park, Tan Hiep Ward, Ho Chi Minh City. The lease term is 2 years, starting from 01 April 2026.
- The rental for warehouses and offices at Lots 374, 375, 376, 377, 378, Road No. 6, Vietnam-Singapore 1 Industrial Park, An Phu Ward, Ho Chi Minh City. The lease term is 10 years, starting from 01 January 2026 to 31 December 2035.

2. Transactions and balances with related parties

The Group's related parties include the key management personnel, their related individuals and other related parties.

2a. Transactions and balances with the key management personnel and their related individuals

The key management personnel include the Board of Directors, the Supervisory Board, the Board of Management of the Parent Company. The key management personnel's related individuals are their close family members.

Transactions with the key management personnel and their related individuals

The Group has no sales of goods and service provisions with the key management personnel and their related individuals and only has the following transactions with the key management personnel:

	Accumulated from the beginning of the year	
	Current year	Previous year
Mr. Nguyen Xuan Phuc		
Dividend distribution	1,062,983,500	1,988,942,014
Ms. Doan Thuy Diem Huyen		
Dividend distribution	1,509,783,700	-



U&I LOGISTICS CORPORATION

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

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements (cont.)

	Accumulated from the beginning of the year	
	Current year	Previous year
Mr. Truong Phuc Khai		
Dividend distribution	3,857,000	-
Ms. Nguyen Thi Kim Linh		
Dividend distribution	3,278,925	-
Ms. Doan Kim Phuc		
Dividend distribution	156,704,875	-
Advance	100,000,000	100,000,000
Return of advance	100,000,000	100,000,000

Receivables from and payables to the key management personnel and their related individuals

The receivables from and payables to the key management personnel and their related individuals are presented in Note No. V.16.

Remuneration of the key management personnel

	Salaries	Bonuses	Compensation	Total remuneration
Current period				
Mr. Nguyen Xuan Phuc – BOD Vice-Chairman and General Director	1,367,040,000	55,384,000	70,000,000	1,492,424,000
Ms. Doan Kim Phuc – Chief Accountant	439,440,000	12,696,000	30,000,000	482,136,000
Total	1,806,480,000	68,080,000	100,000,000	1,974,560,000
Previous period				
Mr. Nguyen Xuan Phuc – BOD Vice-Chairman and General Director	1,367,040,000	27,692,000	120,000,000	1,514,732,000
Ms. Cao Thu Yen – Chief Financial Officer (until 11 July 2025)	529,440,000	6,857,000	42,000,000	578,297,000
Mr. Nguyen Thanh Lam – Head of Logistics Division (until 17 March 2025)	312,720,000	-	30,000,000	342,720,000
Mr. Tran Hoang Thong – Head of Business Development Division (until 11 July 2025)	529,440,000	6,857,000	30,000,000	566,297,000
Mr. Bui Huu Nghia – Head of HR & Administration Division (until 27 May 2025)	416,740,000	6,719,000	-	423,459,000
Mr. Nguyen Duc Tien – Head of the Ho Chi Minh City Branch (until 11 July 2025)	439,440,000	6,719,000	-	446,159,000
Ms. Doan Kim Phuc – Chief Accountant	439,440,000	6,719,000	30,000,000	476,159,000
Total	4,034,260,000	61,563,000	252,000,000	4,347,823,000



U&I LOGISTICS CORPORATION

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

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements (cont.)

2b. Transactions and balances with other related parties

Other related parties of the Group include:

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

Transactions with other related parties

The Group has provision of services and other transactions with other related parties as follows:

	Accumulated from the beginning of the year	
	Current year	Previous year
U&I Investment Corporation		
Revenue from provision of services	-	4,158,000
Dividend distribution	10,557,906,000	-
U&I Crafts Co., Ltd.		
Revenue from provision of services	24,783,625	16,061,514
Receivables for payments made on this company's behalf	51,572,822	26,376,538
U&I Agricultural Corporation		
Revenue from provision of services	3,300,000	3,300,000
Receivables for payment on this corporation's behalf	5,535,915	3,949,077
Truong Thanh Furniture Corporation		
Revenue from provision of services	4,368,312,439	3,966,443,925
Receivables for payment on this corporation's behalf	1,877,339,303	2,098,862,317
U&I Realty Corporation		
Dividend distribution	-	399,979,487
Mai & Company Corporation		
Dividend distribution	-	399,979,487



U&I LOGISTICS CORPORATION

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

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements (cont.)

	Accumulated from the beginning of the year	
	Current year	Previous year
<i>U&I Construction Corporation</i>		
Warehouse repair expenses	4,729,650,241	-
<i>Dong A Pharmaceutical Logistics Corporation</i>		
Revenue from provision of services	8,839,892,000	-
Payment on this corporation's behalf	73,691,166	-
Deposits received for leasing warehouse	2,945,868,000	-

Service provisions to other related parties are made at mutually agreed prices. Purchases of merchandise and service from other related parties are done at the agreed prices.

Guarantee commitment

The Group uses land use rights and warehouses at Vietnam–Singapore 1 Industrial Park, An Phu Ward, Ho Chi Minh City to secure borrowing of Dong A Pharmaceutical Logistics Corporation from Techcombank – Saigon Branch with the maximum principal balance of VND 25,000,000,000, as well as interests and financial obligations arising from this principal amount (see Notes No. V.8b and V.11).

Receivables from and payables to other related parties

The receivables from and payables to other related parties are presented in Notes No. V.3, V.5a, V.16 and V.21b.

The receivables from other related parties are unsecured and will be paid in cash. No allowances have been made for the receivables from other related parties.

3. Segment information

The segment information is presented according to business segment and geographical segment. The primary segment report is for the business segment since the Group's operations are organized and managed based on the nature of services provided.

3a. Information on business segment

The Group has the following major business segments:

- Leasing and operating warehouses.
- Forwarding: acting as a forwarding and transporting agent, customs clearance agent.
- Others: selling solar power, merchandise, etc.

The Group's segment information according to the business segments is presented in the attached Appendix 2.

3b. Information on geographical segment

All of the Group's activities take place in the territory of Vietnam.

4. Significant accounting judgements, estimates and assumptions

In preparing the Consolidated Interim Financial Statements, the Board of Management has made 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 relevant factors considered reasonable and are reviewed regularly. As these amounts are estimates, actual results may differ.



U&I LOGISTICS CORPORATION

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

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements (cont.)

Significant judgements in the application of accounting policies include the assessment of the going concern assumption as the basis for preparing the Consolidated Interim Financial Statements and the determination of control for defining the scope of consolidation (subsidiaries included in the consolidation).

Assumptions and sources of estimation uncertainty that carry the risk of leading to material adjustments to the carrying value of assets and liabilities in the next accounting period include:

Allowance for doubtful debts

The Group estimates the allowance based on an assessment of the recoverability and expected timing of recovery of each receivable, taking into account debt ages and the financial position of the debtor – a judgement that requires a significant degree of subjectivity. As at 30 June 2026, the net carrying value of the receivables and advances was VND 267,691,943,704 and the allowance for short-term doubtful debts was VND 12,905,508,200 (beginning balance: VND 12,784,924,506). During the period, the Group recognized an additional allowance of VND 120,583,694 as general and administrative expenses (see Notes No. V.6 and VI.6). The provision is made for accounts receivable (trade receivables, advances to suppliers and other short-term receivables) with the original amount requiring a provision of VND 25,808,183,003. Changes in the assessment of recoverability may increase or decrease expenses and affect the operating results of subsequent periods.

To minimize the impact of these estimates, the Group regularly monitors and follows up on the recovery of receivables, reviews the age of receivables and reassesses the recoverability in respect of each debtor at each reporting period, while taking appropriate legal action against overdue and doubtful debts.

Allowance for devaluation of inventories

Inventories – primarily comprising work-in-process, tools and supplies – are stated at the lower of cost and net realizable value, where the net realizable value is the estimated selling price less the estimated costs of completion and disposal. As at 30 June 2026, the carrying value of inventories was VND 8,428,310,593. Based on the assessment by the Board of Management, the net realizable value is not lower than the cost; therefore, no allowance for devaluation of inventories has been recognized. This assessment depends on the progress and ability to perform services under each contract in progress and will be reviewed in subsequent periods.

To minimize the impact of the estimates, the Group regularly reassesses the net realizable value of each type of inventory and work in progress.

Useful lives of fixed assets and investment properties

Useful life – the basis for calculating depreciation – is estimated based on technical assessments, actual operating experience and the actual depreciation, and is reviewed at least at the end of each fiscal year. As at 30 June 2026, the carrying values of tangible fixed assets and investment property were VND 61,256,149,434 and VND 118,778,329,520 respectively. Changes in the intensity of use, technology, maintenance conditions or legal status of the land use rights associated with the assets, compared with the initial assumptions, may lead to adjustments to the useful lives or depreciation expenses, or require impairment assessments in subsequent periods. As at the reporting date, the Board of Management has not identified any factors that would materially change the assumptions currently applied.

To minimize the impact of the estimates, the Group periodically reviews the useful lives of assets, carries out scheduled maintenance and assesses indicators of impairment at each reporting period.



U&I LOGISTICS CORPORATION

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

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements (cont.)

Allocation of paid land rental and technical infrastructure usage fees

Land rental and technical infrastructure usage fees paid for the land leased by the Group in industrial parks are recognized as long-term deferred expenses and allocated into costs on a straight-line basis over the term of the paid land lease. As at 30 June 2026, the long-term prepaid expenses were VND 585,179,996,454 (representing approximately 49% of total assets). In which, the majority comprised infrastructure usage fees for land lots at Cai Mep Industrial Park and land rental at Nam Tan Uyen Industrial Park, associated with the projects for factories and warehouses for lease. The allocation period is determined based on the land lease term and the operational plan. Changes in the lease term, intended use, or timeline for bringing the project into operation, compared with the initial assumptions, may result in adjustments to the allocation rate and expenses in subsequent periods and affect the assessment of the recoverability of the deferred expenses.

To minimize the impact of the estimates, the Group reviews the lease term, the basis of allocation and the operational efficiency of the projects at each reporting period.

Allocation and impairment assessment of goodwill

Goodwill arising from business combinations is amortized on a straight-line basis over a period of 10 years and assessed for impairment when there are indications that the impairment loss may exceed the amortized amount. As at 30 June 2026, the carrying value of goodwill was VND 5,922,573,659 (beginning balance: VND 7,344,298,132). The allocation period and the identification of impairment indicators and the extent of impairment require judgement based on the prospects and operating results of the relevant subsidiaries. Changes in these assessments may result in changes in amortization expense or impairment losses recognized in subsequent periods.

To minimize the impact of estimates, the Group reviews the indicators of impairment and the operating results of the relevant entities at each reporting period.

Provision for impairment of long-term investments in other entities

The Group estimates impairment losses on long-term investments in other entities based on the financial position and operating results of the investees, the equity attributable to the Group based on its ownership interest, and other relevant information. As at 30 June 2026, the carrying value of investments in other entities was VND 2,049,500,000, and a provision for impairment has been fully recognized. The actual operating results and prospects of the investee may differ from the assumptions and may result in additional provisions or reversals of provisions in subsequent periods.

To minimize the impact of the estimates, the Group periodically reviews the financial position and operating prospects of the investees at each reporting period.

Estimates of accrued expenses

Accrued expenses are recognized for merchandise and services received for which sufficient supporting documents are not available, based on a reasonable estimate of the obligation value. As at 30 June 2026, the short-term accrued expenses were VND 70,069,506,700 (beginning balance: VND 7,697,531,802). The difference between the estimated amount and the actual settlement is adjusted to the expenses of the period in which it arises.

To minimize the impact of the estimates, the Group reconciles accrued expenses against contracts, the actual volume of services received and settlement documents at each reporting period.

Estimation of corporate income tax

The determination of income tax expense and tax liabilities of Group companies require judgement regarding the application of prevailing tax regulations to certain transactions and may be subject to adjustment upon tax inspection and finalization by the tax authorities. Differences between the actual tax finalization amounts and those recognized may affect tax expense and tax liabilities for the relevant periods.



U&I LOGISTICS CORPORATION

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

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements (cont.)

To minimize the impact of the estimates, the Group maintains adequate supporting documentation for tax finalization, consults tax experts on complex transactions, and monitors changes in tax policy to make timely adjustments.

5. Subsequent events

From the end of the accounting period to the approval date of the Consolidated Interim Financial Statements, there are no material events which are required adjustments or disclosures in the Consolidated Interim Financial Statements.



Doan Kim Phuc
Chief Accountant/Preparer



Date: 27 August 2026

Nguyen Xuan Phuc
General Director
Legal Representative

LOG
STICS
00 A

C.T.
HH
CỦ VAI
HỒ C



U&I LOGISTICS CORPORATION

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

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026

Appendix 01: Statement on changes in owner's equity

Unit: VND

	Owner's capital	Investment and development fund	Retained profit	Non-controlling interests	Total
Beginning balance of the previous year	720,000,000,000	1,497,859,018	30,973,009,309	26,153,290,221	778,624,158,548
Profit in the previous period	-	-	38,135,546,589	1,026,840,821	39,162,387,410
Dividend distribution in the previous period	-	1,097,229,663	(8,201,755,053)	(18,099,809)	(7,122,625,199)
Appropriation for funds in the previous period	-	-	-	(10,337,893,079)	(10,337,893,079)
Ending balance of the previous period	720,000,000,000	2,595,088,681	60,906,800,845	16,824,138,154	800,326,027,680
Beginning balance of the current year	720,000,000,000	2,595,088,681	83,568,243,620	16,347,705,829	822,511,038,130
Profit in the current period	-	-	26,442,611,050	1,127,028,356	27,569,639,406
Appropriation for funds in the current period	-	5,234,877,981	(15,704,633,943)	-	(10,469,755,962)
Reclassification from Science and Technology Development Fund	-	731,486,442	-	-	731,486,442
Disbursement of fund in the current period	-	(15,000,000)	-	-	(15,000,000)
Dividend distribution in the current period	-	-	(36,000,000,000)	(1,284,008,248)	(37,284,008,248)
Ending balance of the current period	720,000,000,000	8,546,453,104	58,306,220,727	16,190,725,937	803,043,399,768



Doan Kim Phuc
Chief Accountant/Preparer



Approved on, 27 August 2026

Nguyen Xuan Phuc
General Director
Legal representative



U&I LOGISTICS CORPORATION

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

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026

Appendix 02: Segment information on business segment

	Unit: VND				
	Leasing and operating warehouses	Forwarding	Others	Deductions	Total
Current period					
Net external revenue	101,562,374,592	364,416,183,409	4,927,169,000	-	470,905,727,001
Net inter-segment revenue	-	40,281,619,757	-	(40,281,619,757)	-
Total net revenue	101,562,374,592	404,697,803,166	4,927,169,000	(40,281,619,757)	470,905,727,001
Segment financial performance	29,781,681,127	68,689,517,895	3,410,025,360	(40,281,619,757)	61,599,604,625
Expenses not attributable to segments					(23,615,336,347)
Operating profit					37,984,268,278
Financial income					1,936,215,487
Financial expenses					(4,754,203,917)
Gain or loss in joint ventures and associates					-
Other income					430,581,478
Other expenses					(291,362,922)
Current income tax					(7,735,858,998)
Deferred income tax					-
Profit after tax					27,569,639,406
Total expenses on acquisition of fixed assets and other non-current assets	230,103,600,098	2,697,430,156	29,885,546	-	232,830,915,800
Total depreciation/(amortization) and allocation of long-term deferred expenses	24,993,868,804	9,636,889,446	815,615,623	-	35,446,373,873
Total remarkable non-cash expenses (except for depreciation/(amortization) and allocation of long-term deferred expenses)	-	120,583,694	-	-	120,583,694



U&I LOGISTICS CORPORATION

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

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026

Appendix 2: Segment information on business segment (cont.)

	Leasing and operating warehouses	Forwarding	Others	Deductions	Total
Previous year					
Net external revenue	149,048,372,179	438,535,000,395	4,008,319,542	-	591,591,692,116
Net inter-segment revenue	-	32,532,609,530	-	(32,532,609,530)	-
Total net revenue	149,048,372,179	471,067,609,925	4,008,319,542	(32,532,609,530)	591,591,692,116
Segment financial performance	55,507,013,576	52,175,223,328	2,687,734,765	(32,532,609,530)	77,837,362,139
Expenses not attributable to segments					(26,583,953,157)
Operating profit					51,253,408,982
Financial income					2,481,894,109
Financial expenses					(3,078,252,457)
Gain or loss in joint ventures and associates					3,681,769
Other income					3,520,577,962
Other expenses					(1,352,731,512)
Current income tax					(13,691,444,419)
Deferred income tax					25,252,976
Profit after tax					39,162,387,410
Total expenses on acquisition of fixed assets and other non-current assets	931,454,731	1,879,823,372	25,904,725	-	2,837,182,828
Total depreciation/(amortization) and allocation of long-term deferred expenses	27,434,800,584	10,495,718,680	830,507,923	-	38,761,027,187
Total remarkable non-cash expenses (except for depreciation/(amortization) and allocation of long-term deferred expenses)	-	816,599,213	-	-	816,599,213



U&I LOGISTICS CORPORATION

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

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2026

Appendix 2: Segment information on business segment (cont.)

The Group's assets and liabilities according to the business segments are as follows:

	Leasing and operating warehouses	Forwarding	Others	Deductions	Total
Ending balance					
Direct assets of segment	808,203,454,895	258,066,610,157	-	-	1,066,270,065,052
Unallocated assets					122,657,709,473
Total assets					1,188,927,774,525
Direct liabilities of segment	198,304,885,248	78,336,887,907	-	-	276,641,773,155
Unallocated liabilities					109,242,601,602
Total liabilities					385,884,374,757
Beginning balance					
Direct assets of segment	561,634,942,754	274,312,549,561	-	-	835,947,492,315
Unallocated assets					297,319,258,079
Total assets					1,133,266,750,394
Direct liabilities of segment	94,194,976,381	91,282,234,202	-	-	185,477,210,583
Unallocated liabilities					125,278,501,681
Total liabilities					310,755,712,264



Doan Kim Phuc
Chief Accountant/Preparer



Approved on 27 August 2026

Nguyen Xuan Phuc
General Director
Legal representative



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

**Cộng hòa Xã hội chủ Nghĩa Việt Nam
Socialist Republic of Vietnam
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Independence – Freedom – Happiness**

Số: 28./2026/CTGT-UNILOG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 8 năm 2026

No:

Ho Chi Minh City, 2026

V/v giải trình biến động Lợi nhuận sau thuế Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2026 so với cùng kỳ năm 2025

Re: Explanation of the variance in profit after tax in the financial statements for the first six months of 2026 compared with the same period in 2025

**Kính gửi / To: - Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước ("UBCKNN");
State Securities Commission of Vietnam ("SSC");
- Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam.
Vietnam Stock Exchange.**

1. Tên công ty / Company name: Công ty Cổ phần Logistics U&I / U&I Logistics Corporation
2. Mã chứng khoán / Stock code: ULG
3. Địa chỉ trụ sở chính / Head office address: Số 158, Ngô Gia Tự, Phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh / No. 158, Ngo Gia Tu, Thu Dau Mot Ward, Ho Chi Minh City
4. Điện thoại / Telephone: (84.27) 4381 6288 Fax: (84.27) 4383 2751

Căn cứ khoản 4, Điều 14, Chương III 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 trân trọng giải trình nguyên nhân chênh lệch Lợi nhuận sau thuế (LNST) tại Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính riêng như sau:

Pursuant to Clause 4, Article 14, Chapter III of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of the Ministry of Finance providing guidance on information disclosure on the securities market, U&I Logistics Corporation hereby respectfully explains the reasons for the variance in profit after tax ("PAT") presented in the consolidated and separate financial statements as follows:

❖ Giải trình chênh lệch Lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2026 so với cùng kỳ năm 2025 (biến động từ 10% trở lên):

Explanation of the variance in profit after tax for the first six months of 2026 compared with the same period in 2025 (variance of 10% or more):

STT No.	Chỉ tiêu Item	BCTC 6 tháng 2026 (Đồng) <i>Financial Statements for 6 months 2026 (VND)</i>		BCTC 6 tháng 2025 (Đồng) <i>Financial Statements for 6 months 2025 (VND)</i>		Tỷ lệ +/- (%) <i>Rate +/- (%)</i>	
		Hợp nhất <i>Consolidated</i>	Riêng <i>Separate</i>	Hợp nhất <i>Consolidated</i>	Riêng <i>Separate</i>	Hợp nhất <i>Consolidated</i>	Riêng <i>Separate</i>
1	Lợi nhuận sau thuế <i>Profit after tax</i>	27.569.639.406	30.811.429.732	39.162.387.410	84.770.166.259	-29,60%	-63,65%

Nguyên nhân chênh lệch / Reasons for the variance:

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

For the separate financial statements (Parent Company):

Lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2026 của Công ty mẹ đạt 30.811.429.732 đồng, giảm 53.958.736.527 đồng, tương ứng giảm 63,65% so với cùng kỳ năm 2025. Nguyên nhân chủ yếu bao gồm:

The Parent Company's profit after tax for the first six months of 2026 amounted to VND 30,811,429,732, representing a decrease of VND 53,958,736,527, or 63.65%, compared with the same period in 2025. The decrease was mainly attributable to the following factors:

- Doanh thu hoạt động tài chính giảm do cổ tức được chia từ các công ty con giảm: trong 6 tháng đầu năm 2026, Công ty mẹ ghi nhận doanh thu cổ tức 13.283.260.584 đồng, giảm 42.834.691.539 đồng (tương ứng giảm 76,33%) so với mức 56.117.952.123 đồng của 6 tháng đầu năm 2025. Đây là nguyên nhân chính dẫn đến sự sụt giảm lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ so với cùng kỳ.

Financial income decreased due to lower dividend income received from subsidiaries. In the first six months of 2026, the Parent Company recognized dividend income of VND 13,283,260,584, a decrease of VND 42,834,691,539, or 76.33%, compared with VND 56,117,952,123 in the first six months of 2025. This was the primary reason for the decrease in the Parent Company's profit after tax compared with the same period in the previous year.

- Doanh thu từ hoạt động cho thuê kho giảm, trong khi phần lớn chi phí vận hành của mảng này là chi phí cố định, không giảm tương ứng với mức giảm doanh thu, dẫn đến lợi nhuận từ hoạt động cho thuê kho giảm.

Revenue from warehouse leasing activities decreased, while most operating costs associated with this segment are fixed and therefore did not decrease proportionately with revenue, resulting in lower profit from warehouse leasing activities.

- Chi phí phân bổ tiền thuê đất tại Cái Mép trong 6 tháng năm 2026 tăng 59,51% so với cùng kỳ năm 2025, chủ yếu do phát sinh thêm chi phí phân bổ tiền thuê đất liên quan đến dự án mới tại Cái Mép, qua đó làm tăng chi phí hoạt động và ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty mẹ.

Land rental expenses allocated to the Cai Mep project in the first six months of 2026 increased by 59.51% compared with the same period in 2025, mainly due to additional land rental expenses allocated to a new project at Cai Mep. This resulted in higher operating expenses and adversely affected the Parent Company's business performance.

2. Đối với Báo cáo tài chính hợp nhất (Toàn Tập đoàn):

For the consolidated financial statements (the Group):

Lợi nhuận sau thuế hợp nhất 6 tháng đầu năm 2026 đạt 27.569.639.406 đồng, giảm 11.592.748.004 đồng, tương ứng giảm 29,60% so với cùng kỳ năm 2025. Nguyên nhân chủ yếu bao gồm:

The Group's consolidated profit after tax for the first six months of 2026 amounted to VND 27,569,639,406, representing a decrease of VND 11,592,748,004, or 29.60%, compared with the same period in 2025. The decrease was mainly attributable to the following factor:

- Doanh thu từ hoạt động cho thuê kho của Tập đoàn giảm, trong khi các chi phí cố định phục vụ hoạt động khai thác kho không giảm tương ứng, làm giảm hiệu quả kinh doanh của mảng này và ảnh hưởng đến lợi nhuận sau thuế hợp nhất của Tập đoàn.

Revenue from the Group's warehouse leasing activities decreased, while the fixed costs associated with warehouse operations did not decrease proportionately, resulting in lower profitability in this segment and adversely affecting the Group's consolidated profit after tax.

- Chi phí phân bổ tiền thuê đất tại Cái Mép trong 6 tháng năm 2026 tăng 59,51% so với cùng kỳ năm 2025, chủ yếu do phát sinh thêm chi phí phân bổ tiền thuê đất liên quan đến dự án mới tại Cái Mép, qua đó làm tăng chi phí hoạt động và ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh hợp nhất của Tập đoàn.

Land rental expenses allocated to the Cai Mep project in the first six months of 2026 increased by 59.51% compared with the same period in 2025, mainly due to additional land rental expenses allocated to a new project at Cai Mep. This resulted in higher operating expenses and adversely affected the Group's consolidated business performance.

- Chi phí nhiên liệu (xăng, dầu) tăng và biến động so với cùng kỳ, làm tăng chi phí vận hành, đặc biệt tại các hoạt động vận tải và giao nhận, qua đó ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh hợp nhất của Tập đoàn.

Fuel costs, including petrol and diesel expenses, increased and fluctuated compared with the same period in the previous year, resulting in higher operating expenses, particularly for transportation and freight forwarding activities, and adversely affecting the Group's consolidated business performance.

Trân trọng / Sincerely.

Nơi nhận / Recipients:

- Như trên;
As above;
- Lưu: VT, VP.
File: VT, VP.

CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

U&I LOGISTICS CORPORATION

NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT

LEGAL REPRESENTATIVE

TỔNG GIÁM ĐỐC

GENERAL DIRECTOR



NGUYỄN XUÂN PHÚC

NGUYEN XUAN PHUC

