

**CÔNG TY CỔ PHẦN
LOGISTICS U&I**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 4
3. Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ	5 - 8
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	9
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	10 - 11
6. Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	12 - 37

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

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Logistics U&I 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 18 ngày 29 tháng 3 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp.

Trụ sở hoạt động

- Địa chỉ : Số 158, Ngô Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, Thành Phố 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: gửi hàng; sắp xếp, tổ chức hoạt động vận tải đường sắt, đường bộ, đường biển; đại lý vận tải hàng hóa đường biển và hàng không; giao nhận hàng hóa xuất nhập khẩu; thu phát chứng từ vận tải và vận đơn, đại lý thủ tục hải quan; môi giới thuê tàu biển và máy bay, bao gói hàng hóa, dịch vụ đại lý tàu biển;
- Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa;
- 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;
- Sản xuất điện mặt trời;
- 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 hóa chất công nghiệp, chất dẻo dạng nguyên sinh, cao su, sợi dệt, bột giấy, phế liệu, phế thải kim loại, phi kim loại, nguyên liệu để tái sinh;
- 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 vải, hàng may sẵn, giày dép;
- Bán buôn nước hoa, hàng mỹ phẩm và chế phẩm vệ sinh; hàng gốm, sứ, thủy tinh; đồ điện gia dụng, đèn và bộ đèn điện; giường, tủ, bàn, ghế và đồ dùng nội thất tương tự;
- Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm;
- Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng; máy móc, thiết bị điện; máy móc, thiết bị và phụ tùng máy dệt, may, da giày; máy móc, thiết bị và phụ tùng máy văn phòng, máy công cụ điều khiển bằng máy vi tính; các loại máy công cụ dùng cho mọi loại vật liệu;
- 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;
- Đại lý môi giới, đấu giá hàng hóa;
- Lập trình máy vi tính;
- Tư vấn máy vi tính và quản trị hệ thống máy tính;

CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

- Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính;
- Xử lý dữ liệu, cho thuê và các dịch vụ liên quan;
- Thiết kế website;
- Xuất bản phần mềm.

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	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Mai Hữu Tín	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 06 tháng 10 năm 2021
Ông Nguyễn Xuân Phúc	Phó Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 06 tháng 10 năm 2021
Ông Lương Duy Hoài	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 06 tháng 10 năm 2021

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Đoàn Thụy Diễm Huyền	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 02 năm 2024
Ông Trương Phúc Khải	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 06 tháng 10 năm 2021
Bà Nguyễn Thị Kim Linh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 02 năm 2024

Ban điều hành, quản lý

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
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 06 năm 2023

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).

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 03 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ Quý I 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 riêng giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Xuân Phúc
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 04 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		224.957.060.340	406.881.281.690
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	28.916.607.938	178.234.132.322
1. Tiền	111		28.916.607.938	88.234.132.322
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	90.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		-	-
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		-	-
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác	126		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		136.258.128.946	187.746.827.465
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	125.193.651.161	152.967.278.939
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	1.334.739.153	2.591.319.085
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.4a	9.764.792.450	32.223.283.259
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.5	(35.053.818)	(35.053.818)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		1.983.806.689	615.161.333
1. Hàng tồn kho	141	V.6	1.983.806.689	615.161.333
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		-	-
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		-	-
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn (*)	153		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		57.798.516.767	40.285.160.570
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.7a	5.409.217.402	2.632.921.431
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		52.389.299.365	37.348.362.046
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.15	-	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 Ngô Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		821.360.155.924	680.002.773.596
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		540.402.500	540.402.500
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.4b	540.402.500	540.402.500
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	-
II. Tài sản cố định	220		52.625.088.975	55.721.444.435
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	52.625.088.975	55.721.444.435
- Nguyên giá	222		211.432.355.506	211.354.448.099
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(158.807.266.531)	(155.633.003.664)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	-	-
- Nguyên giá	228		2.864.513.285	2.864.513.285
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.864.513.285)	(2.864.513.285)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
1. 1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		-	-
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn tr	232		-	-
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng	233		-	-
- Nguyên giá	234		-	-
- Giá trị khấu hao lũy kế	235		-	-
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		-	-
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		-	-
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn	238		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240	V.10	80.840.315.213	85.788.977.864
- Nguyên giá	241		375.804.494.871	375.804.494.871
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(294.964.179.658)	(290.015.517.007)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		166.944.132.133	14.031.584.373
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.11	166.944.132.133	14.031.584.373
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		199.132.908.000	199.132.908.000
1. Đầu tư vào công ty con	261	V.12	199.132.908.000	199.132.908.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.12	2.000.000.000	2.000.000.000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	V.12	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266		-	-

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
VII. Tài sản dài hạn khác	270		321.277.309.103	324.787.456.424
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.7b	321.277.309.103	324.787.456.424
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		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		1.046.317.216.264	1.086.884.055.286
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		157.337.686.494	206.739.837.623
I. Nợ ngắn hạn	310		140.547.799.692	188.213.933.667
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	45.264.073.792	51.708.542.123
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	909.217.833	565.819.873
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		-	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.15	3.255.508.688	19.687.114.337
5. Phải trả người lao động	315	V.16	4.600.044.624	14.391.608.414
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.17	10.669.615.323	6.842.107.398
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.18	4.086.068.616	4.086.068.616
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.19a, c	21.334.005.993	21.978.114.435
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.20a, c	42.556.172.805	59.374.625.786
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.21	7.873.092.018	9.579.932.685
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	330		16.789.886.802	18.525.903.956
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V.18	3.064.551.480	4.086.068.634
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.19b, c	1.567.848.880	1.567.848.880
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.20b, c	11.426.000.000	12.140.500.000
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344	V.22	731.486.442	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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		888.979.529.770	880.144.217.663
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.23	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.23	2.097.229.663	2.097.229.663
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.23	166.882.300.107	158.046.988.000
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		158.046.988.000	53.349.428.380
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		8.835.312.107	104.697.559.620
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.046.317.216.264	1.086.884.055.286

Đoàn Kim Phúc
Kế toán trưởng/Người lập



TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Nguyễn Xuân Phúc
Tổng Giám đốc

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

(Dạng đầy đủ)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU			Từ 01/01/2026	Từ 01/01/2025
			đến 31/03/2026	đến 31/03/2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	141.289.909.240	149.951.912.035
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		141.289.909.240	149.951.912.035
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	117.749.740.231	117.920.858.962
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		23.540.169.009	32.031.053.073
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	858.271.886	473.678.200
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	1.735.627.331	863.075.132
Trong đó: chi phí lãi vay	24		1.260.771.873	514.128.876
9. Chi phí bán hàng	25		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	11.628.990.178	12.392.346.539
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		11.033.823.386	19.249.309.602
12. Thu nhập khác	31	VI.6	5.542.392	202.327.687
13. Chi phí khác	32	VI.7	11.700.005	61.877.985
14. Lợi nhuận khác	40		(6.157.613)	140.449.702
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		11.027.665.773	19.389.759.304
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.15	2.192.353.666	4.509.372.800
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>8.835.312.107</u>	<u>14.880.386.504</u>
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70			
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71			



Đoàn Kim Phúc
Kế toán trưởng/Người lập



Nguyễn Xuân Phúc
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 04 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		11.027.665.773	19.389.759.304
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8, 9, 10	8.122.925.518	9.658.073.554
- Các khoản dự phòng	03	V.5	-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	VI.4	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3, 4, 6	(645.669.436)	(638.028.566)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	1.260.771.873	514.128.876
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		19.765.693.728	28.923.933.168
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		36.459.651.991	33.048.155.097
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(1.368.645.356)	(150.341.217)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(12.667.596.807)	(3.320.292.849)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		733.851.350	5.448.514.910
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(1.260.771.873)	(514.128.876)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(19.687.114.340)	(19.070.768.862)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.21	(1.706.840.667)	(181.559.400)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		20.268.228.026	44.183.511.971
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.4a, 8, 11	(152.990.455.167)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	V.2, 8; VI.6	-	216.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	V.12	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.4a, VI.3	937.655.738	473.678.200
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(152.052.799.429)	689.678.200

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.20a	13.473.598.073	3.320.927.910
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.20a	(31.006.551.054)	(10.772.383.422)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.19a, 23	-	(20.836.737.180)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(17.532.952.981)	(28.288.192.692)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(149.317.524.384)	16.584.997.479
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	178.234.132.322	23.389.033.813
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	28.916.607.938	39.974.031.292

Đoàn Kim Phúc
Kế toán trưởng/Người lập



TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Nguyễn Xuân Phúc
Tổng Giám đốc

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Logistics U&I (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là cung cấp dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc Công ty

Các công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Vận tải U&I	158 Ngô Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ	91,05%	91,05%	91,05%
Công ty Cổ phần Kho vận và Dịch vụ Hàng hóa - Cao su	Số 45 đường số 11, Khu phố 04, phường Linh Xuân, TP. Hồ Chí Minh	Cho thuê kho bãi và lưu giữ hàng hóa	93,62%	93,62%	93,62%
Công ty Cổ phần Kho Hàng hóa U&I	158 Ngô Gia Tự, phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh	Cung ứng dịch vụ cho thuê kho bãi và vận tải hàng hóa bằng đường bộ	98,00%	98,00%	98,00%
Công ty Cổ phần Logistics U&I – Miền Bắc	Tòa nhà Hapro, 11B Cát Linh, phường Ô Chợ Dừa, TP. Hà Nội	Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến vận tải	55,00%	55,00%	55,00%

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

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

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính riêng 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

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

7. Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 Công ty có 232 nhân viên đang làm việc (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là 256 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính, và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025, 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 riêng giữa niên độ.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

4. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công ty con

Công ty con

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

Ghi nhận ban đầu

Các khoản đầu tư vào công ty con, được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. 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.

Cổ tức của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con được trích lập khi công ty con bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại công ty con và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại công ty con. Nếu công ty con là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu.

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

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ vốn điều lệ của Công ty so với tổng vốn điều lệ thực góp tại đơn vị khác.

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

5. Các khoản phải thu

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

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

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

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

6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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



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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

7. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí chờ phân bổ của Công ty chủ yếu là chi phí công cụ, dụng cụ, chi phí sửa chữa tài sản, tiền thuê đất trả trước và phí sử dụng hạ tầng kỹ thuật. Các chi phí chờ phân bổ này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí công cụ, dụng cụ

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

Chi phí sửa chữa tài sản

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

Tiền thuê đất trả trước

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

Phí sử dụng hạ tầng kỹ thuật

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

8. Tài sản thuê hoạt động

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

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 Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

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

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

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 20
Máy móc và thiết bị	03 - 07
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 07
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05
Tài sản cố định hữu hình khác	03 - 15

10. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

11. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà kho	10 - 20
Cơ sở hạ tầng	6

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

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

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

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

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

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ

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

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

15. Vốn góp của chủ sở hữu

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

16. Phân phối lợi nhuận

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

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

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

17. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. 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.

18. Chi phí đi vay

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

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

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

19. Các khoản chi phí

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

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

20. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.



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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

21. Bên liên quan

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>31/03/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
Tiền mặt	298.055.672	302.967.010
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	28.618.552.266	87.931.165.312
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng)		90.000.000.000
Cộng	<u>28.916.607.938</u>	<u>178.234.132.322</u>

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>31/03/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
Phải thu các bên liên quan	8.971.932.080	5.471.180.243
Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành	5.174.711.650	5.358.958.820
Công ty Cổ phần Vận tải U&I	2.679.564.000	-
Công ty Cổ phần Kho vận và Dịch vụ Hàng hóa - Cao su	77.997.995	-
Công ty Cổ phần Kho Hàng hóa U&I	-	466.605
Công ty Cổ phần Trường Thành	1.848.000	924.000

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính riêng 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

	<u>31/03/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
Công ty Cổ phần Logistics U&I - Miền Bắc	1.028.574.052	77.479.344
Công ty TNHH Mỹ nghệ U&I	9.236.383	33.351.474
Phải thu các khách hàng khác	116.221.719.081	147.496.098.696
Công ty TNHH Glory Oceanic Việt Nam	22.512.408.084	29.172.198.030
Công ty TNHH MTV Grand Wood Việt Nam	10.884.252.606	16.251.709.528
Các khách hàng khác	82.825.058.391	102.072.191.138
Cộng	<u>125.193.651.161</u>	<u>152.967.278.939</u>

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>31/03/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	-	1.465.879.825
Công ty TNHH Xây dựng TM&DV Hoàng Anh Đạt Phát	738.195.300	-
Các nhà cung cấp khác	596.543.853	1.125.439.260
Cộng	<u>1.334.739.153</u>	<u>2.591.319.085</u>

4. Phải thu khác

4a. Phải thu ngắn hạn khác

	<u>31/03/2026</u>		<u>01/01/2026</u>	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Đầu tư U&I (là bên liên quan) - lãi cho vay	-	-	291.986.302	-
Tạm ứng	744.432.479	-	213.833.495	-
Tổng công ty Xây dựng Sài Gòn - TNHH MTV - đặt cọc thuê đất ⁽ⁱ⁾	-	-	25.485.583.242	-
Các khoản ký quỹ ngắn hạn	195.769.505	-	243.750.005	-
Các khoản chi hộ	8.804.324.466	-	5.950.491.778	-
Các khoản phải thu khác	20.266.000	-	37.638.437	-
Cộng	<u>9.764.792.450</u>	<u>-</u>	<u>32.223.283.259</u>	<u>-</u>

⁽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. Tổng công ty Xây dựng Sài Gòn - TNHH MTV đã xuất hóa đơn phí sử dụng hạ tầng vào tháng 03 năm 2026.

Ngày 12 tháng 02 năm 2026, Công ty đã chính thức ký Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 03/2026/HĐTD-SGCC với Tổng công ty Xây dựng Sài Gòn - TNHH MTV để thuê 112.472,3 m² đất nêu trên với thời hạn thuê từ ngày 12 tháng 02 năm 2026 đến ngày 10 tháng 5 năm 2052. Phí sử dụng hạ tầng kỹ thuật là 254.854.246.267 VND cho toàn bộ thời gian thuê và chia thành 3 đợt thanh toán trong năm 2026; tiền thuê đất thô và phí quản lý, duy tu hạ tầng kỹ thuật được thanh toán hàng năm với mức phí lần lượt là 8.982 VND/m²/năm và 13.182 VND/m²/năm và điều chỉnh phí 05 năm một lần.

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)**4b. Phải thu dài hạn khác**

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ký quỹ thuê kho	-	-	-	-
Ký quỹ thuê văn phòng	540.402.500	-	540.402.500	-
Cộng	540.402.500	-	540.402.500	-

5. Nợ quá hạn

Công ty có các khoản phải thu khách hàng về tiền cung cấp dịch vụ đã quá hạn thanh toán, chi tiết như sau:

	31/03/2026			01/01/2026		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Đồ Gỗ Casadora	Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	153.878.095	118.824.277	Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	153.878.095	118.824.277
Cộng		153.878.095	118.824.277		153.878.095	118.824.277

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

	31/03/2026	01/01/2026
Số đầu năm	35.053.818	563.415.360
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng	-	35.053.818
Xử lý xóa sổ	-	(563.415.360)
Số cuối kỳ	35.053.818	35.053.818

6. Hàng tồn kho

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	149.983.608	-	227.865.065	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.833.823.081	-	387.296.268	-
Cộng	1.983.806.689	-	615.161.333	-

7. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn/dài hạn**7a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn**

	31/03/2026	01/01/2026
Chi phí công cụ, dụng cụ	167.851.196	216.820.963
Chi phí sửa chữa tài sản	627.027.213	354.587.117
Tiền thuê đất trả trước	4.115.611.448	1.230.822.938
Chi phí bảo hiểm	200.976.798	493.267.396
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	297.750.747	337.423.017
Cộng	5.409.217.402	2.632.921.431

7b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính riêng 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

	<u>31/03/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
Chi phí công cụ, dụng cụ	504.582.456	286.682.898
Chi phí sửa chữa tài sản	16.385.758.606	17.154.376.106
Tiền thuê đất trả trước tại Khu công nghiệp Nam Tân Uyên ⁽ⁱ⁾	52.622.875.524	53.084.479.698
Phí sử dụng hạ tầng kỹ thuật trả trước tại Khu công nghiệp Cái Mép ⁽ⁱⁱ⁾	251.435.759.814	253.845.641.697
Các chi phí trả trước dài hạn khác	328.332.703	416.276.025
Cộng	<u>321.277.309.103</u>	<u>324.787.456.424</u>

- (i) Quyền sử dụng thửa đất số 528, tờ bản đồ số 28, Khu công nghiệp Nam Tân Uyên, phường Tân Hiệp, TP. Hồ Chí Minh (Kho 10) được dùng đảm bảo khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn (xem thuyết minh số V.20b).
- (ii) Phí sử dụng hạ tầng kỹ thuật trả trước theo Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 21/2022/HĐTD-SGCC ngày 28 tháng 10 năm 2022 Công ty ký với Tổng công ty Xây dựng Sài Gòn - TNHH MTV với diện tích thuê 149.850,7 m² đất thuộc lô 25CN tại Khu công nghiệp Cái Mép, phường Tân Phước, TP. Hồ Chí Minh để đầu tư xây dựng nhà xưởng gia công cơ khí và nhà xưởng, kho cho thuê (xem thuyết minh số V.11).

8. Tài sản cố định hữu hình

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Máy móc và thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Tài sản cố định hữu hình khác</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá						
Số đầu năm	13.672.314.867	26.172.527.894	57.479.922.133	7.022.571.007	107.007.112.198	211.354.448.099
Mua trong kỳ	-	-	-	77.907.407	-	77.907.407
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	<u>13.672.314.867</u>	<u>26.172.527.894</u>	<u>57.479.922.133</u>	<u>7.100.478.414</u>	<u>107.007.112.198</u>	<u>211.432.355.506</u>
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	5.549.227.934	18.718.855.422	31.868.684.314	5.228.446.789	25.141.816.712	86.507.031.171
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	10.048.374.303	24.141.462.752	45.540.053.097	6.651.222.823	69.251.890.689	155.633.003.664
Khấu hao trong kỳ	118.198.713	358.873.646	1.030.802.010	101.487.863	1.564.900.635	3.174.262.867
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	<u>10.166.573.016</u>	<u>24.500.336.398</u>	<u>46.570.855.107</u>	<u>6.752.710.686</u>	<u>70.816.791.324</u>	<u>158.807.266.531</u>
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	3.623.940.564	2.031.065.142	11.939.869.036	371.348.184	37.755.221.509	55.721.444.435
Số cuối kỳ	<u>3.505.741.851</u>	<u>1.672.191.496</u>	<u>10.909.067.026</u>	<u>347.767.728</u>	<u>36.190.320.874</u>	<u>52.625.088.975</u>
<i>Trong đó:</i>						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính riêng 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

9. Tài sản cố định vô hình

	Chương trình phần mềm máy tính
Nguyên giá	
Số đầu năm	2.864.513.285
Số cuối kỳ	2.864.513.285
<i>Trong đó:</i>	
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	2.864.513.285
Giá trị hao mòn	
Số đầu năm	2.864.513.285
Khấu hao trong kỳ	-
Số cuối kỳ	2.864.513.285
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	-
Số cuối kỳ	-
<i>Trong đó:</i>	
Tạm thời không sử dụng	-
Đang chờ thanh lý	-

10. Bất động sản đầu tư

	Nhà kho	Cơ sở hạ tầng	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	366.112.576.083	9.691.918.788	375.804.494.871
Số cuối kỳ	366.112.576.083	9.691.918.788	375.804.494.871
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	55.995.932.120	9.691.918.788	65.687.850.908
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	280.323.598.219	9.691.918.788	290.015.517.007
Khấu hao trong năm	4.948.662.651	-	4.948.662.651
Số cuối kỳ	285.272.260.870	9.691.918.788	294.964.179.658
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	85.788.977.864	-	85.788.977.864
Số cuối kỳ	80.840.315.213	-	80.840.315.213

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

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



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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Hao mòn lũy kế</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Kho ngoại quan 1	44.358.976.227	40.292.736.759	4.066.239.468
Kho ngoại quan 2	70.530.181.408	59.069.026.926	11.461.154.482
Kho ngoại quan 3	37.960.609.101	26.097.918.781	11.862.690.320
Kho ngoại quan 4	49.608.111.168	30.591.668.611	19.016.442.557
Kho ngoại quan 5	22.241.855.045	12.603.717.889	9.638.137.156
Kho ngoại quan 6	55.310.439.099	55.310.439.099	-
Kho ngoại quan 7	48.549.862.217	45.346.922.506	3.202.939.711
Kho ngoại quan 10	37.552.541.818	15.959.830.299	21.592.711.519
Cơ sở hạ tầng	9.691.918.788	9.691.918.788	-
Cộng	375.804.494.871	294.964.179.658	80.840.315.213

Kho ngoại quan 10 có giá trị còn lại theo sổ sách là 21.592.711.519 VND được dùng đảm bảo khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn (xem thuyết minh số V.20b).

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

	<u>VND</u>
Số đầu năm	14.031.584.373
Chi phí phát sinh trong kỳ ⁽ⁱ⁾	152.912.547.760
Cộng	166.944.132.133

Đối với phần đất thuộc lô 25CN, diện tích thuê 149.850,7 m² tại Khu công nghiệp Cái Mép, phường Tân Phước, TP. Hồ Chí Minh. Công ty đang làm việc với các cơ quan Nhà nước để thực hiện điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư về quy mô, diện tích, tổng vốn đầu tư và tiến độ thực hiện Dự án này để tiếp tục xây dựng và đưa vào khai thác.

- ⁽ⁱ⁾ Phí sử dụng hạ tầng kỹ thuật Lần 1 theo Hợp đồng số 03/2026/HĐTĐ-SGCC ngày 12/02/2026, với 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. (xem thuyết minh số V.4a)

12. Các khoản đầu tư tài chính

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

	31/03/2026		01/01/2026	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
Đầu tư vào công ty con	199.132.908.000	-	199.132.908.000	-
Công ty Cổ phần Vận tải U&I ⁽ⁱ⁾	18.210.000.000	-	18.210.000.000	-
Công ty Cổ phần Kho vận và Dịch vụ Hàng hóa - Cao su ⁽ⁱⁱ⁾	95.206.558.000	-	95.206.558.000	-
Công ty Cổ phần Kho hàng hóa U&I ⁽ⁱⁱⁱ⁾	74.716.350.000	-	74.716.350.000	-
Công ty Cổ phần Logistics U&I	11.000.000.000	-	11.000.000.000	-

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính riêng 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Miền Bắc ^(iv)				
<i>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Khai thác Cảng biển Hàng hải An Thới ^(v)	2.000.000.000	(2.000.000.000)	2.000.000.000	(2.000.000.000)
Cộng	201.132.908.000	(2.000.000.000)	201.132.908.000	(2.000.000.000)

- (i) Công ty nắm giữ 1.821.000 cổ phiếu, tương đương 91,05% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Vận tải U&I.
- (ii) Công ty nắm giữ 2.187.670 cổ phiếu, tương đương 93,62% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Kho vận và Dịch vụ Hàng hóa - Cao su.
- (iii) Công ty nắm giữ 3.822.004 cổ phiếu, tương đương 98,00% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Kho hàng hóa U&I.
- (iv) Công ty nắm giữ 1.100.000 cổ phiếu, tương đương 55,00% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Logistics U&I - Miền Bắc.
- (v) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1701954091 ngày 16 tháng 4 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Khai thác Cảng biển Hàng hải An Thới 2.000.000.000 VND, tương đương 13,33% vốn điều lệ. Hiện tại, Công ty Cổ phần Đầu tư Khai thác Cảng biển Hàng hải An Thới đã ngừng hoạt động.

Giá trị hợp lý

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

Tình hình hoạt động của các công ty con

Các công ty con đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

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

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

	31/03/2026	01/01/2026
Số đầu năm	2.000.000.000	2.000.000.000
Trích lập dự phòng bổ sung	-	-
Số cuối kỳ	2.000.000.000	2.000.000.000

Giao dịch với các công ty con

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các công ty con như sau:

	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
Công ty Cổ phần Vận tải U&I	22.770.887.604	26.526.416.087
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.478.300.000	522.000.000

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

	<u>Từ 01/01/2026</u> <u>đến 31/03/2026</u>	<u>Từ 01/01/2025</u> <u>đến 31/03/2025</u>
Cổ tức được chia	-	
Cước vận chuyển	11.019.299.404	14.216.843.139
Chi hộ	9.208.457.788	11.787.572.948
Công ty Cổ phần Kho vận và Dịch vụ Hàng hóa Cao su	175.298.723	449.154.149
Doanh thu cung cấp dịch vụ	175.298.723	249.154.149
Thanh lý tài sản cố định	-	200.000.000
Công ty Cổ phần Kho Hàng hóa U&I	-	139.500.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	139.500.000
Cổ tức được chia	-	-
Công ty Cổ phần Logistics U&I – Miền Bắc	1.975.071.504	569.347.799
Doanh thu cung cấp dịch vụ	943.257.924	314.098.364
Cước vận chuyển	1.023.574.580	254.249.435
Mua xe	-	-
Chi hộ	7.239.000	1.000.000
Cổ tức được chia		

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>31/03/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
Phải trả các bên liên quan	15.653.802.986	13.493.119.429
Công ty Cổ phần Vận tải U&I	15.127.474.363	13.416.799.578
Công ty Cổ phần Gia Long Express	-	-
Công ty Cổ phần Logistics U&I - Miền Bắc	526.328.623	76.319.851
Phải trả các nhà cung cấp khác	29.610.270.806	38.215.422.694
Công ty Cổ phần Vận chuyển Bắc Trung Nam	10.761.389.267	13.715.184.474
Công ty Cổ phần ES Depot Việt Nam	8.569.448.377	11.603.295.987
Các nhà cung cấp khác	10.279.433.162	12.896.942.233
Cộng	45.264.073.792	51.708.542.123

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

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>31/03/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
Magnussen Home Furnishings Inc	652.613.807	308.785.385
Công ty TNHH Apex Exim	249.557.759	249.557.759
Các khách hàng khác	7.046.267	7.476.729
Cộng	909.217.833	565.819.873

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

<u>Số đầu năm</u>		<u>Số phát sinh trong kỳ</u>		<u>Số cuối kỳ</u>	
<u>Phải nộp</u>	<u>Phải thu</u>	<u>Số phải nộp</u>	<u>Số đã thực nộp</u>	<u>Phải nộp</u>	<u>Phải thu</u>

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính riêng 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

	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	-	-	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	19.687.114.337	-	2.192.353.666	(19.687.114.340)	2.192.353.663	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	303.877.093	2.436.529.686	(1.069.497.568)	1.063.155.025	-
Các loại thuế khác	-	-	241.630.121	(241.630.121)	-	-
Cộng	19.687.114.337	303.877.093	4.870.513.473	(20.998.242.029)	3.255.508.688	-

Thuế giá trị gia tăng

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

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

Quý 1 năm 2026 Công ty được áp dụng thuế suất thuế giá trị gia tăng 8% đối với một số hàng hóa, dịch vụ theo quy định tại Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty 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 được dự tính như sau:

	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	11.027.665.773	19.389.759.305
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	676.535.702	7.786.577.487
- Các khoản điều chỉnh giảm	(742.433.142)	(4.629.472.794)
Thu nhập chịu thuế	10.961.768.333	22.546.863.998
Thu nhập được miễn thuế	-	-
Thu nhập tính thuế	10.961.768.333	22.546.863.998
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	2.192.353.666	4.509.372.800
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	-	-
Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	2.192.353.666	4.509.372.800

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

16. Phải trả người lao động

Tiền lương, thưởng còn phải trả người lao động.

17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>31/03/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
Chi phí cước vận tải	5.236.494.747	4.498.814.045
Chi phí thuê đất	5.088.403.662	1.852.403.478
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	344.716.914	490.889.875
Cộng	<u>10.669.615.323</u>	<u>6.842.107.398</u>

18. Doanh thu chờ phân bổ

Tiền thuê kho ngoại quan trả trước của Công ty TNHH Interwood Việt Nam.

19. Phải trả khác

19a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>31/03/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư U&I - cổ tức phải trả	-	-
Cổ tức phải trả các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc	-	-
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	21.334.005.993	21.978.114.435
Nhận ký quỹ cho thuê kho ngắn hạn	19.595.750.335	20.176.812.657
Cổ tức phải trả	-	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.738.255.658	1.801.301.778
Cộng	<u>21.334.005.993</u>	<u>21.978.114.435</u>

19b. Phải trả dài hạn khác

Khoản nhận ký quỹ cho thuê kho dài hạn.

19c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

20. Vay

20a. Vay ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương ⁽ⁱ⁾	39.698.172.805	56.516.625.786
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.20b)	2.858.000.000	2.858.000.000
Cộng	<u>42.556.172.805</u>	<u>59.374.625.786</u>

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính riêng 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

- (i) Khoản vay không có tài sản đảm bảo Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương để bổ sung vốn lưu động ngắn hạn, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh nhưng không bao gồm các hoạt động đầu tư vào tài sản cố định với lãi suất vay được quy định theo từng kế ước vay, thời hạn vay 04 tháng.

Công ty có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

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

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số tiền vay phát sinh trong kỳ</u>	<u>Kết chuyển từ vay dài hạn</u>	<u>Số tiền vay đã trả trong kỳ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
Năm nay					
Vay ngắn hạn ngân hàng	56.516.625.786	13.473.598.073	-	(30.292.051.054)	39.698.172.805
Vay dài hạn đến hạn trả	2.858.000.000	-	714.500.000	(714.500.000)	2.858.000.000
Cộng	59.374.625.786	13.473.598.073	714.500.000	(31.006.551.054)	42.556.172.805
Năm trước					
Vay ngắn hạn ngân hàng	21.004.712.307	59.837.553.696	-	(24.325.640.217)	56.516.625.786
Vay dài hạn đến hạn trả	2.858.000.000	-	2.858.000.000	(2.858.000.000)	2.858.000.000
Cộng	23.862.712.307	59.837.553.696	2.858.000.000	(27.183.640.217)	59.374.625.786

20b. Vay dài hạn

Khoản vay Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn để bù đắp chi phí tài chính đầu tư Dự án Kho ngoại quan Nam Tân Uyên (Kho 10) với lãi suất vay quy định theo từng kế ước, thời hạn vay 84 tháng. Khoản vay được đảm bảo bởi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Khu công nghiệp Nam Tân Uyên, phường Tân Hiệp, TP. Hồ Chí Minh (xem các thuyết minh số V.7b và V.10).

Công ty có khả năng trả được khoản vay dài hạn.

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 1 năm trở xuống	2.858.000.000	2.858.000.000
Trên 1 năm đến 5 năm	11.426.000.000	11.432.000.000
Trên 5 năm	-	708.500.000
Cộng	14.284.000.000	14.998.500.000

Chi tiết phát sinh của khoản vay dài hạn như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	12.140.500.000	14.998.500.000
Số tiền vay phát sinh	-	-
Số tiền vay đã trả	-	-
Kết chuyển sang vay ngắn hạn	(714.500.000)	(2.858.000.000)
Số cuối kỳ	11.426.000.000	12.140.500.000

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính riêng 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

20c. Vay quá hạn chưa thanh toán

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

21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	31/03/2026	01/01/2026
Số đầu năm	9.579.932.685	5.616.525.770
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	-	5.486.148.315
Chi quỹ	(1.706.840.667)	(1.522.741.400)
Số cuối kỳ	7.873.092.018	9.579.932.685

22. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ

	31/03/2026	01/01/2026
Số đầu năm	731.486.442	-
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	-	731.486.442
Số cuối kỳ	731.486.442	731.486.442

23. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	720.000.000.000	1.000.000.000	60.664.292.801	781.664.292.801
Tăng vốn từ lợi nhuận năm trước	-	-	-	-
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	104.697.559.620	104.697.559.620
Trích lập các quỹ trong năm trước	-	1.097.229.663	(7.314.864.421)	(6.217.634.758)
Chia cổ tức trong năm trước	-	-	-	-
Tạm ứng cổ tức trong năm trước	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ trước	720.000.000.000	2.097.229.663	158.046.988.000	880.144.217.663
Số dư đầu năm nay	720.000.000.000	2.097.229.663	158.046.988.000	880.144.217.663
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	8.835.312.107	8.835.312.107
Trích lập các quỹ trong năm nay	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ này	720.000.000.000	2.097.229.663	166.882.300.107	888.979.529.770

23b. Chi tiết vốn góp của các cổ đông

	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

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính riêng 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
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

23c. Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

24. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ

Ngoại tệ các loại

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, tiền của Công ty bao gồm 548.354,27 USD (số đầu năm là 2.883.902,82 USD).

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	<u>Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026</u>	<u>Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</u>
Doanh thu bán hàng hoá	-	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ cước và đại lý giao nhận	96.572.433.451	89.416.468.133
Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê kho và vận hành kho	42.356.738.379	58.547.973.209
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	2.360.737.410	1.987.470.693
Cộng	141.289.909.240	149.951.912.035

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính riêng 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

Ngoài các giao dịch về cung cấp dịch vụ cho các công ty con được trình bày ở thuyết minh số V.12, Công ty còn phát sinh các giao dịch về cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác không phải là công ty con như sau:

	<u>Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026</u>	<u>Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư U&I	-	-
Công ty Cổ phần Nông nghiệp U&I	3.300.000	3.300.000
Công ty TNHH Mỹ nghệ U&I	8.459.000	10.757.810
Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành	2.062.429.075	1.319.030.331
Công ty Cổ phần Trường Thành	4.900.000	9.300.000

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026</u>	<u>Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</u>
Giá vốn hàng bán	-	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ cước và đại lý giao nhận	92.222.442.046	87.040.932.105
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê kho và vận hành kho	24.892.139.094	30.225.187.867
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	635.159.091	654.738.990
Cộng	<u>117.749.740.231</u>	<u>117.920.858.962</u>

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026</u>	<u>Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng	573.408.936	7.712.830
Lãi tiền cho vay	-	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	284.862.950	465.965.370
Cộng	<u>858.271.886</u>	<u>473.678.200</u>

4. Chi phí tài chính

	<u>Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026</u>	<u>Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</u>
Chi phí lãi vay	1.260.771.873	514.128.876
Dự phòng tổn thất đầu tư	-	-
Lỗ đầu tư từ giải thể công ty con	-	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	272.390.330	213.077.678
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	202.465.128	135.868.578
Cộng	<u>1.735.627.331</u>	<u>863.075.132</u>

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính riêng 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
Chi phí cho nhân viên	5.949.449.957	5.259.976.125
Chi phí vật liệu quản lý	61.216.535	48.413.704
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.112.725.593	1.488.063.884
Chi phí khấu hao tài sản cố định	418.137.365	525.049.100
Thuế, phí và lệ phí	-	15.000.000
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.633.050.538	3.482.595.404
Chi phí bằng tiền khác	1.454.410.190	1.573.248.322
Cộng	11.628.990.178	12.392.346.539

6. Thu nhập khác

	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
Lãi từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	200.000.000
Thu nhập từ thanh lý công cụ, dụng cụ	-	-
Thu nhập khác	5.542.392	2.327.687
Cộng	5.542.392	202.327.687

7. Chi phí khác

	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
Chi phí thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	35.649.634
Chi phí thuế thu nhập cá nhân của người lao động	-	-
Nộp phạt vi phạm hành chính, phạt thuế	-	166.350
Chi phí bồi thường	-	-
Chi phí khác	11.700.005	26.062.001
Cộng	11.700.005	61.877.985

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.199.031.909	1.561.455.548
Chi phí nhân công	14.960.200.556	16.433.760.500
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.968.832.235	9.523.105.592
Chi phí dịch vụ mua ngoài	104.568.263.154	97.821.016.854
Chi phí khác	2.128.929.368	5.052.625.622
Cộng	130.825.257.222	130.391.964.116

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính riêng 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

1a. *Giao dịch và số dư với các 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 điều hành. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

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

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

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư U&I	Cổ đông sở hữu 29,33% vốn điều lệ
Công ty Cổ phần Vận tải U&I	Công ty con
Công ty Cổ phần Kho vận và Dịch vụ Hàng hóa - Cao su	Công ty con
Công ty Cổ phần Kho Hàng hóa U&I	Công ty con
Công ty Cổ phần Logistics U&I - Miền Bắc	Công ty con
Công ty Cổ phần 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 Gia Long Express	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 Trường Thành	Công ty có cùng Chủ tịch Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần EZDO	Công ty có cùng Tổng Giám đốc
Tổng công ty Sản xuất – Xuất Nhập khẩu Bình Dương - CTCP	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Scommerce	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Dịch vụ giao hàng nhanh	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Dịch vụ tức thời	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Logistics Dược phẩm Đông Á	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt

Giao dịch với các bên liên quan khác

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty con đã được trình bày ở thuyết minh số V.12 cũng như các giao dịch về cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác không phải là công ty con đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Công ty còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
Công ty Cổ phần Đầu tư U&I Thu tiền lãi cho vay	291.986.302	-
Công ty TNHH Mỹ nghệ U&I Chi hộ	16.307.768	19.115.098
Công ty Cổ phần Nông nghiệp U&I Chi hộ	5.535.915	3.949.077
Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành Chi hộ	868.626.907	1.475.724.977
Công ty Cổ phần Gia Long Express Cước vận chuyên	-	117.000.000
Công ty Cổ phần Trường Thành Chi hộ	450.000	1.740.000

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

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.2, V.4a, V.13 và V.19a.

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.

1c. Thông tin về khu vực địa lý

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

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

Không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán cần phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.



Đoàn Kim Phúc
Kế toán trưởng/Người lập



TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Nguyễn Xuân Phúc
Tổng Giám đốc

U&I LOGISTICS CORPORATION

SEPARATE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

**FOR THE FIRST QUARTER OF THE FISCAL YEAR
ENDING DECEMBER 31, 2026**

CONTENTS

	Page
1. Contents	1
2. Statement of the Board of Management	2 - 4
3. Separate Interim Balance Sheet	5 - 8
4. Separate Interim Income Statement	9
5. Separate Interim Cash Flow Statement	10 - 11
6. Notes to the Separate Interim Financial Statements	12 - 40



REPORT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

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

Overview of the Company

U&I Logistics Corporation operates under Business Registration Certificate No. 3700492666, initially registered on March 19, 2003, and amended for the 18th time on March 29, 2024, issued by the Department of Planning and Investment of Binh Duong Province.

Operating Headquarters

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

The Company's business activities include:

- Support services related to transportation such as: freight forwarding; arranging and organizing rail, road, and sea transport operations; sea and air freight agency; import-export cargo handling; receipt and dispatch of transport documents and bills of lading, customs brokerage; ship and aircraft charter brokerage, cargo packaging, and shipping agency services;
- Inland waterway freight transport;
- Direct support services for waterway, road, and rail transport;
- Warehousing and storage of goods;
- Cargo handling;
- Solar power production;
- Mechanical processing, metal treatment, and coating;
- Wholesale of metals and metal ores;
- Wholesale of construction materials and other installation equipment;
- Wholesale of industrial chemicals, primary form plastics, rubber, textile fibers, pulp, scrap, metal waste, non-metal waste, and raw materials for recycling;
- Wholesale of automobiles and other motor vehicles;
- Wholesale of parts and accessories for automobiles and other motor vehicles;
- Wholesale of agricultural and forestry raw materials (excluding bamboo and rattan) and live animals;
- Wholesale of food;
- Wholesale of fabrics, ready-made garments, and footwear;
- Wholesale of perfumes, cosmetics, and sanitary products; ceramics, glassware; household electrical appliances, lamps, and lighting equipment; beds, wardrobes, tables, chairs, and similar furniture;
- Wholesale of computers, peripheral devices, and software;
- Wholesale of electronic and telecommunications equipment and components;
- Wholesale of machinery, equipment, and spare parts for agriculture;
- Wholesale of machinery, equipment, and spare parts for mining, construction; electrical machinery and equipment; machinery, equipment, and spare parts for textiles, garments, leather, and footwear; office machinery, computer-controlled machine tools; all types of machine tools for all materials;
- Insurance agency and brokerage activities;
- Real estate business, land use rights owned, used, or leased by the owner;
- Rental of motor vehicles;
- Agency, brokerage, and auction of goods;
- Computer programming;

U&I LOGISTICS CORPORATION

REPORT OF THE BOARD OF MANAGEMENT (continued)

- Computer consultancy and system management;
- Information technology services and other related services;
- Data processing, leasing, and related services;
- Website design;
- Software publishing.

Board of Directors, Supervisory Board, and Board of Management

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

Board of Directors

Full Name	Position	Date of Appointment/Reappointment/Dismissal
Mr. Mai Huu Tin	Chairman	Reappointed on October 6, 2021
Mr. Nguyen Xuan Phuc	Vice Chairman	Reappointed on October 6, 2021
Mr. Luong Duy Hoai	Independent Member	Appointed on October 6, 2021

Supervisory Board

Full Name	Position	Date of Appointment/Dismissal
Ms. Doan Thuy Diem Huyen	Head of Department	Appointed on February 1, 2024
Mr. Truong Phuc Khai	Member	Appointed on October 6, 2021
Ms. Nguyen Thi Kim Linh	Member	Appointed on February 1, 2024

Board of Management

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

Legal Representative

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

Responsibilities of the Board of Management

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

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

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

U&I LOGISTICS CORPORATION

REPORT OF THE BOARD OF MANAGEMENT (continued)

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

Approval of Financial Statements

The Board of Management approves the attached interim separate financial statements. The interim separate financial statements give a true and fair view of the Company's financial position as at March 31, 2026, as well as the operating results and cash flows for the first quarter of the fiscal year ending December 31, 2026, in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System, and relevant legal regulations on the preparation and presentation of interim separate financial statements.

On behalf of the Board of Management,



Nguyen Xuan Phuc
General Director

Date: 28 April 2026

U&I LOGISTICS CORPORATION

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

SEPARATE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

Quarter I of the fiscal year ending December 31, 2026

SEPARATE INTERIM STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

(Full format)

As at March 31, 2026

Unit: VND

ITEMS	Code	Notes	Ending balance	Opening balance
A - CURRENT ASSETS	100		224,957,060,340	406,881,281,690
I. Cash and cash equivalents	110	V.1	28,916,607,938	178,234,132,322
1. Cash	111		28,916,607,938	88,234,132,322
2. Cash equivalents	112		-	90,000,000,000
II. Short-term investments	120		-	-
1. Trading securities	121		-	-
2. Allowance for diminution in value of trading securities	122		-	-
3. Held-to-maturity investments	123		-	-
4. Allowance for held-to-maturity investments	124		-	-
5. Other short-term investments	125		-	-
6. Allowance for diminution in value of other short-term investments	126		-	-
III. Short-term receivables	130		136,258,128,946	187,746,827,465
1. Trade receivables	131	V.2	125,193,651,161	152,967,278,939
2. Prepayments to suppliers	132	V.3	1,334,739,153	2,591,319,085
3. Internal receivables	133		-	-
4. Receivables according to construction contract progress	134		-	-
5. Other receivables	135	V.4a	9,764,792,450	32,223,283,259
6. Allowance for doubtful accounts	136	V.5	(35,053,818)	(35,053,818)
7. Assets pending resolution	137		-	-
IV. Inventories	140		1,983,806,689	615,161,333
1. Inventories	141	V.6	1,983,806,689	615,161,333
2. Allowance for inventory valuation loss	142		-	-
V. Current biological assets	150		-	-
1. Short-term livestock for single-time product	151		-	-
2. Seasonal or single-time crop plants	152		-	-
3. Allowance for impairment of current biological assets (*)	153		-	-
VI. Other current assets	160		57,798,516,767	40,285,160,570
1. Short-term prepaid expenses	161	V.7a	5,409,217,402	2,632,921,431
2. VAT refundable	162		52,389,299,365	37,348,362,046
3. Taxes and other receivables from the State	163	V.15	-	303,877,093
4. Government bond repurchase transactions	164		-	-
5. Other current assets	165		-	-



U&I LOGISTICS CORPORATION

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

SEPARATE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

First quarter of the fiscal year ending December 31, 2026

Interim statement of financial position (continued)

ITEM	Code	Notes	Ending balance	Opening balance
B- NON-CURRENT ASSETS	200		821,360,155,924	680,002,773,596
I. Long-term receivables	210		540,402,500	540,402,500
1. Long-term trade receivables	211		-	-
2. Long-term prepayments to suppliers	212		-	-
3. Business capital at subsidiaries	213		-	-
4. Long-term internal receivables	214		-	-
5. Other long-term receivables	215	V.4b	540,402,500	540,402,500
6. Allowance for long-term doubtful accounts	216		-	-
II. Fixed assets	220		52,625,088,975	55,721,444,435
1. Tangible assets	221	V.8	52,625,088,975	55,721,444,435
- Original cost	222		211,432,355,506	211,354,448,099
- Accumulated depreciation	223		(158,807,266,531)	(155,633,003,664)
2. Right-of-use assets	224		-	-
- Original cost	225		-	-
- Accumulated depreciation	226		-	-
3. Intangible assets	227	V.9	-	-
- Original cost	228		2,864,513,285	2,864,513,285
- Accumulated amortization	229		(2,864,513,285)	(2,864,513,285)
III. Long-term biological assets	230		-	-
1. Livestock for periodic products	231		-	-
a) Livestock for periodic products not yet mature	232		-	-
b) Livestock for periodic products matured	233		-	-
- Original cost	234		-	-
- Accumulated depreciation	235		-	-
2. Long-term livestock for single-use products	236		-	-
3. Seasonal or single-use long-term crops	237		-	-
4. Provision for long-term biological asset impairment	238		-	-
IV. Investment properties	240	V.10	80,840,315,213	85,788,977,864
- Cost	241		375,804,494,871	375,804,494,871
- Accumulated depreciation	242		(294,964,179,658)	(290,015,517,007)
V. Long-term assets in progress	250		166,944,132,133	14,031,584,373
1. Long-term unfinished production and business expenses	251		-	-
2. Unfinished basic construction expenses	252	V.11	166,944,132,133	14,031,584,373
VI. Long-term financial assets	260		199,132,908,000	199,132,908,000
1. Investment in subsidiaries	261	V.12	199,132,908,000	199,132,908,000
2. Investment in joint ventures and associates	262		-	-
3. Investment in other entities	263	V.12	2,000,000,000	2,000,000,000
4. Provision for long-term investment losses in other entities	264	V.12	(2,000,000,000)	(2,000,000,000)
5. Long-term held-to-maturity investments	265		-	-
6. Provision for long-term held-to-maturity investments	266		-	-



U&I LOGISTICS CORPORATION

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

SEPARATE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

First quarter of the fiscal year ending December 31, 2026

Interim statement of financial position (continued)

ITEM	Code	Notes	Ending balance	Opening balance
VII Other non-current assets	270		321,277,309,103	324,787,456,424
1. Long-term deferred expenses	271	V.7b	321,277,309,103	324,787,456,424
2. Deferred income tax assets	272		-	-
3. Long-term equipment, materials, and spare parts	273		-	-
4. Other non-current assets	274		-	-
TOTAL ASSETS	280		1,046,317,216,264	1,086,884,055,286
C - LIABILITIES	300		157,337,686,494	206,739,837,623
I. Current liabilities	310		140,547,799,692	188,213,933,667
1. Trade payables	311	V.13	45,264,073,792	51,708,542,123
2. Advances from customers	312	V.14	909,217,833	565,819,873
3. Dividends and profits payable	313		-	-
4. Taxes and amounts payable to the State	314	V.15	3,255,508,688	19,687,114,337
5. Employee payables	315	V.16	4,600,044,624	14,391,608,414
6. Accrued expenses	316	V.17	10,669,615,323	6,842,107,398
7. Internal payables	317		-	-
8. Payables according to construction contract progress	318		-	-
9. Short-term deferred revenue	319	V.18	4,086,068,616	4,086,068,616
10. Other short-term payables	320	V.19a, c	21,334,005,993	21,978,114,435
11. Short-term borrowings and finance lease liabilities	321	V.20a, c	42,556,172,805	59,374,625,786
12. Short-term provisions	322		-	-
13. Bonus and welfare fund	323	V.21	7,873,092,018	9,579,932,685
14. Price stabilization fund	324		-	-
15. Government bond repurchase transactions	325		-	-
II. Non-current liabilities	330		16,789,886,802	18,525,903,956
1. Long-term trade payables	331		-	-
2. Long-term advances from customers	332		-	-
3. Long-term taxes and payables to the State	333		-	-
4. Long-term accrued expenses	334		-	-
5. Internal payables on business capital	335		-	-
6. Long-term internal payables	336		-	-
7. Long-term deferred revenue	337	V.18	3,064,551,480	4,086,068,634
8. Other long-term payables	338	V.19b, c	1,567,848,880	1,567,848,880
9. Long-term borrowings and finance lease liabilities	339	V.20b, c	11,426,000,000	12,140,500,000
10. Convertible bonds	340		-	-
11. Preferred shares	341		-	-
12. Deferred income tax liabilities	342		-	-
13. Long-term provisions	343		-	-
14. Science and technology development fund	344	V.22	731,486,442	731,486,442

This statement should be read in conjunction with the Notes to the separate interim financial statements

U&I LOGISTICS CORPORATION

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

SEPARATE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

First quarter of the fiscal year ending December 31, 2026

Interim statement of financial position (continued)

ITEM	Code	Notes	Ending balance	Opening balance
D - SHAREHOLDERS' EQUITY	400		888,979,529,770	880,144,217,663
1. Owner's contributed capital	411	V.23	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 premium	412		-	-
3. Bond conversion options	413		-	-
4. Other owner's capital	414		-	-
5. Treasury shares	415		-	-
6. Revaluation surplus	416		-	-
7. Foreign exchange differences	417		-	-
8. Development investment fund	418	V.23	2,097,229,663	2,097,229,663
9. Other funds under shareholders' equity	419		-	-
10. Undistributed profit after tax	420	V.23	166,882,300,107	158,046,988,000
- Undistributed profit after tax accumulated until the end of the previ	420a		158,046,988,000	53,349,428,380
- Undistributed profit after tax for this period	420b		8,835,312,107	104,697,559,620
TOTAL LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY	440		1,046,317,216,264	1,086,884,055,286



Doan Kim Phuc
Chief Accountant/Preparer



Nguyen Xuan Phuc
General Director

U&I LOGISTICS CORPORATION

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

SEPARATE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

Quarter I of the fiscal year ending December 31, 2026

SEPARATE INTERIM INCOME STATEMENT

(Full format)

Quarter I of the fiscal year ending December 31, 2026

Unit: VND

ITEMS	Code	Notes	From 01/01/2026 to 31/03/2026	From 01/01/2025 to 31/03/2025
1. Revenue from sales and services	01	VI.1	141,289,909,240	149,951,912,035
2. Sales deductions	02		-	-
3. Net revenue	10		141,289,909,240	149,951,912,035
4. Cost of sales	11	VI.2	117,749,740,231	117,920,858,962
5. Gross profit	20		23,540,169,009	32,031,053,073
6. Gain (loss) from disposal of investment properties	21		-	-
7. Financial income	22	VI.3	858,271,886	473,678,200
8. Financial expense	23	VI.4	1,735,627,331	863,075,132
In which: Interest expense	24		1,260,771,873	514,128,876
9. Selling expenses	25		-	-
10. Administrative expenses	26	VI.5	11,628,990,178	12,392,346,539
11. Operating profit	30		11,033,823,386	19,249,309,602
12. Other non-operating income	31	VI.6	5,542,392	202,327,687
13. Other non-operating expense	32	VI.7	11,700,005	61,877,985
14. Other profit (loss)	40		(6,157,613)	140,449,702
15. Profit before income tax	50		11,027,665,773	19,389,759,304
16. Current income tax expense	51	V.15	2,192,353,666	4,509,372,800
17. Deferred income tax income	52		-	-
18. Profit after corporate income tax	60		<u>8,835,312,107</u>	<u>14,880,386,504</u>
19. Basic earnings per share	70			
20. Diluted earnings per share	71			



Doan Kim Phuc
Chief Accountant/Preparer



Nguyen Xuan Phuc
General Director

Ho Chi Minh City, 28 April 2026

U&I LOGISTICS CORPORATION

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

SEPARATE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

Quarter I of the fiscal year ending December 31, 2026

INTERIM SEPARATE STATEMENT OF CASH FLOWS

(Full format)

(Indirect method)

Quarter I of the fiscal year ending December 31, 2026

Unit: VND

ITEMS	Code number	Notes	From 01/01/2026 to 31/03/2026	From 01/01/2025 to 31/03/2025
I. Cash flows from operating activities				
1. Profit before income tax	01		11,027,665,773	19,389,759,304
2. Adjustments for:				
- Depreciation of fixed assets and investment properties	02	V.8, 9, 10	8,122,925,518	9,658,073,554
- Provisions	03	V.5	-	-
- Gains/losses from foreign exchange differences due to revaluation of monetary items denominated in foreign currency	04	VI.4	-	-
- Gains/losses on investing activities	05	VI.3, 4, 6	(645,669,436)	(638,028,566)
- Interest expense	06	VI.4	1,260,771,873	514,128,876
- Other adjustments	07		-	-
3. Operating profit before changes in working capital	08		19,765,693,728	28,923,933,168
- Increase/decrease in trade and other receivables	09		36,459,651,991	33,048,155,097
- Increase/decrease in inventories	10		(1,368,645,356)	(150,341,217)
- Increase, decrease in payables	11		(12,667,596,807)	(3,320,292,849)
- Increase, decrease in prepaid expenses	12		733,851,350	5,448,514,910
- Increase, decrease in trading securities	13		-	-
- Interest paid	14		(1,260,771,873)	(514,128,876)
- Income tax paid	15	V.15	(19,687,114,340)	(19,070,768,862)
- Other receipts from operating activities	16		-	-
- Other payments for operating activities	17	V.21	(1,706,840,667)	(181,559,400)
Net cash provided by operating activities	20		20,268,228,026	44,183,511,971
II. Cash flows from investing activities				
1. Payments for acquisition, construction of fixed assets and other long-term assets	21	V.4a, 8, 11	(152,990,455,167)	-
2. Proceeds from disposal of fixed assets and other long-term assets	22	V.2, 8; VI.6	-	216,000,000
3. Payments for loans, purchase of debt instruments of other entities	23		-	-
4. Proceeds from loan recoveries, resale of debt instruments of other entities	24		-	-
5. Payments for investments in other entities	25		-	-
6. Proceeds recovered from investments in other entities	26	V.12	-	-
7. Interest received, dividends and profits distributed	27	V.4a, VI.3	937,655,738	473,678,200
Net cash used in investing activities	30		(152,052,799,429)	689,678,200



U&I LOGISTICS CORPORATION

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

SEPARATE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

First quarter of the fiscal year ending December 31, 2026

Interim cash flow statement (continued)

ITEMS	Code number	Notes	From 01/01/2026 to 31/03/2026	From 01/01/2025 to 31/03/2025
III. Cash flows from financing activities				
1. Proceeds from issuance of shares, capital contributions from owners	31		-	-
2. Payments for return of capital contributions to owners, repurchase of issued shares	32		-	-
3. Proceeds from borrowings	33	V.20a	13,473,598,073	3,320,927,910
4. Repayment of borrowings	34	V.20a	(31,006,551,054)	(10,772,383,422)
5. Repayment of principal on lease liabilities	35		-	-
6. Dividends, profits paid to owners	36	V.19a, 23	-	(20,836,737,180)
<i>Net cash provided by (used in) financing activities</i>	40		<u>(17,532,952,981)</u>	<u>(28,288,192,692)</u>
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents	50		(149,317,524,384)	16,584,997,479
Cash and cash equivalents, beginning of the year	60	V.1	178,234,132,322	23,389,033,813
Effect of foreign exchange rate changes on currency conv	61			
Cash and cash equivalents at year-end	70	V.1	<u>28,916,607,938</u>	<u>39,974,031,292</u>



Doan Kim Phuc
Chief Accountant/Preparer



Ho Chi Minh City, 28 April 2026

Nguyen Xuan Phuc
General Director

U&I LOGISTICS CORPORATION

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

THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

Quarter I of the fiscal year ending December 31, 2026

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

Quarter I of the fiscal year ending December 31, 2026

I. OPERATIONAL CHARACTERISTICS

1. Form of capital ownership

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

2. Business sector

The Company's business sector is service provision.

3. Business activities

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

4. Normal production and business cycle

The Company's normal production and business cycle does not exceed 12 months.

5. Company structure

Subsidiaries

Company Name	Head Office Address	Main Business Activities	Ownership (%)	Equity Interest (%)	Voting Rights (%)
U&I Transport Corporation	158 Ngo Gia Tu, Thu Dau Mot Ward, Ho Chi Minh City	Road Freight Transportation	91.05%	91.05%	91.05%
Rubber - Goods Service and Transport - Warehouse Joint Stock Company	No. 45, Street No. 11, Quarter 04, Linh Xuan Ward, Ho Chi Minh City	Warehouse Rental and Goods Storage	93.62%	93.62%	93.62%
U&I Warehousing Corporation	158 Ngo Gia Tu, Thu Dau Mot Ward, Ho Chi Minh City	Provision of Warehouse Rental and Road Freight Transportation Services	98.00%	98.00%	98.00%
U&I Logistics Northern Joint Stock Company	Hapro Building, 11B Cat Linh, O Cho Dua Ward, Hanoi City	Transport-Related Support Services	55.00%	55.00%	55.00%

Dependent units without legal status, accounting on a dependent basis

These notes form an integral part of and should be read in conjunction with the Separate Interim Financial Statements

U&I LOGISTICS CORPORATION

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

THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

Quarter I of the fiscal year ending December 31, 2026

Notes to The Interim Separate Financial Statements (continued)

Unit Name	Address
Branch 1 - U&I Logistics Corporation	Lot L, D5 Road, Nam Tan Uyen Industrial Park, Tan Hiep Ward, Ho Chi Minh City
Ho Chi Minh Branch - U&I Logistics Corporation	No. 05 Giang Van Minh, An Khanh Ward, Ho Chi Minh City

6. Statement on the comparability of information in the Financial Statements

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

7. Employees

As of March 31, 2026, the Company had 232 employees (as of January 1, 2026, there were 256 employees).

II. FISCAL YEAR, FUNCTIONAL AND PRESENTATION CURRENCY IN ACCOUNTING

1. Fiscal year

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

2. Functional and presentation currency in accounting

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

III. APPLICABLE ACCOUNTING STANDARDS AND REGIME

1. Applicable accounting regime

The Company applies the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting Regime issued under Circular No. 99/2025/TT-BTC dated October 27, 2025, by the Ministry of Finance, and relevant legal regulations concerning the preparation and presentation of financial statements.

2. Statement on compliance with accounting standards and regime

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

IV. APPLIED ACCOUNTING POLICIES

1. Basis of preparation of the financial statements

The financial statements are prepared on an accrual basis (except for cash flow-related information).

2. Foreign currency transactions

Transactions denominated in foreign currencies are converted at the actual exchange rate on the transaction date. The balances of monetary items denominated in foreign currencies at the end of the accounting period

These notes form an integral part of and should be read in conjunction with the separate interim financial statements

U&I LOGISTICS CORPORATION

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

THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

Quarter I of the fiscal year ending December 31, 2026

Notes to The Interim Separate Financial Statements (continued)

are re-evaluated at the average transfer buying and selling exchange rate of the bank with which the Company frequently transacts.

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

3. Cash and cash equivalents

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

4. Financial investments

Investments in subsidiaries

Subsidiaries

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

Initial recognition

Investments in subsidiaries are initially recognized at cost, which includes the purchase price or capital contribution plus directly attributable investment costs. In cases where the investment is made in non-monetary assets, the investment cost is recognized at the fair value of the non-monetary assets at the time of the transaction.

Dividends from periods prior to the acquisition of the investment are accounted for as a reduction in the value of the investment itself. Dividends from periods after the acquisition of the investment are recognized as revenue. Dividends received in the form of shares are only tracked by the increase in the number of shares, without recognizing the value of the shares received.

Provision for impairment of investments in subsidiaries

Provision for impairment of investments in subsidiaries is made when a subsidiary incurs a loss, with the provision amount being the difference between the actual investment capital of the parties in the subsidiary and the actual equity multiplied by the actual contributed charter capital ownership ratio of the Company in the subsidiary. If the subsidiary is subject to consolidated financial statements, the basis for determining the provision for impairment is the consolidated financial statements.

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

U&I LOGISTICS CORPORATION

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

THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

Quarter I of the fiscal year ending December 31, 2026

Notes to The Interim Separate Financial Statements (continued)

Investments in equity instruments of other entities

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

Investments in equity instruments of other entities are initially recognized at cost, which includes the purchase price or capital contribution plus directly attributable investment costs. Dividends from periods prior to the acquisition of the investment are accounted for as a reduction in the value of the investment itself. Dividends from periods after the acquisition of the investment are recognized as revenue.

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

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

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

5. Receivables

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

The classification of receivables into trade receivables and other receivables is carried out according to the following principles:

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

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

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

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



U&I LOGISTICS CORPORATION

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

THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

Quarter I of the fiscal year ending December 31, 2026

Notes to The Interim Separate Financial Statements (continued)

6. Inventories

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

The cost of inventories is determined as follows:

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

The cost of inventory is calculated using the weighted average method and accounted for using the perpetual inventory system.

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

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

7. Prepaid expenses

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

Tools and equipment costs

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

Asset repair costs

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

Prepaid land rental

Prepaid land rental represents the land rental paid for the land the Company is using. Prepaid land rental is allocated to expenses using the straight-line method corresponding to the prepaid rental period.

Infrastructure usage fees

Infrastructure usage fees represent the payment made for the leased land the Company is using. Prepaid infrastructure usage fees are allocated to expenses using the straight-line method corresponding to the land rental period.

U&I LOGISTICS CORPORATION

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

THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

Quarter I of the fiscal year ending December 31, 2026

Notes to The Interim Separate Financial Statements (continued)

8. Operating lease assets

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

9. Tangible fixed assets

Tangible fixed assets are presented at cost less accumulated depreciation. The cost of tangible fixed assets includes all expenses incurred by the Company to acquire the asset up to the point it is ready for use. Subsequent costs are only added to the asset's carrying amount if they are certain to increase the future economic benefits derived from using the asset. Costs that do not meet this criterion are recognized as production and business expenses in the year incurred.

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

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

<u>Type of Fixed Asset</u>	<u>Number of Years</u>
Buildings and Structures	05 - 20
Machinery and Equipment	03 - 07
Transportation and Transmission Means	06 - 07
Management Equipment and Tools	03 - 05
Other Tangible Fixed Assets	03 - 15

10. Intangible fixed assets

Intangible fixed assets are presented at cost less accumulated amortization.

The Company's intangible fixed assets consist of computer software programs. Costs related to computer software programs that are not an integral part of the related hardware are capitalized. The cost of computer software includes all expenses incurred by the Company up to the point the software is ready for use. Computer software is amortized using the straight-line method over 3 to 5 years.

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

11. Investment Property

Investment property consists of warehouses and infrastructure owned by the Company for the purpose of earning rental income. Investment property held for lease is presented at cost less accumulated depreciation. The cost of investment property includes all expenses incurred by the Company or the fair value of items exchanged to acquire the investment property up to the point of purchase or construction completion.

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

U&I LOGISTICS CORPORATION

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

THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

Quarter I of the fiscal year ending December 31, 2026

Notes to The Interim Separate Financial Statements (continued)

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

Investment property used for leasing is depreciated on a straight-line basis over its estimated useful life. The depreciation period for investment property is as follows:

<u>Type of Fixed Asset</u>	<u>Number of Years</u>
Warehouse	10 - 20
Infrastructure	6

12. Construction in Progress

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

13. Payables and Accrued Expenses

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

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

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

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

14. Science and Technology Development Fund

The Science and Technology Development Fund is established to create financial resources for the Company's science and technology activities as follows:

- Funding for the implementation of scientific and technological projects.
- Support for science and technology development:
 - Equipping technical infrastructure for scientific and technological activities.
 - Purchasing machinery and equipment to directly apply technological innovations in business activities.

U&I LOGISTICS CORPORATION

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

THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

Quarter I of the fiscal year ending December 31, 2026

Notes to The Interim Separate Financial Statements (continued)

- Acquisition of technology licenses, usage rights, patent ownership, utility solutions, industrial designs, scientific and technological information, and related documents and products to serve scientific and technological activities.
- Payment of salaries, hiring of experts, or contracting with scientific and technological organizations to carry out scientific and technological activities.
- Costs for training scientific and technological personnel in accordance with the law on science and technology.
- Expenditures for activities related to technical innovation and production rationalization.
- Costs for collaborative research and development activities in science and technology with Vietnamese organizations and enterprises.

15. Owner's contributed capital

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

16. Profit distribution

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

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

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

17. Revenue and income recognition

Revenue from goods sales

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

- The company has transferred the significant risks and rewards associated with ownership of the goods to the buyer.
- The company no longer retains management rights over the goods as the owner or control over the goods.
- Revenue is reliably measurable. When a contract stipulates that the buyer has the right to return purchased products under specific conditions, revenue is only recognized when those specific conditions no longer exist and the buyer no longer has the right to return the goods (except in cases where the customer has the right to return goods in exchange for other goods or services).
- The company has or will receive economic benefits from the sales transaction.
- The costs related to the sales transaction are identifiable.

Revenue from service provision

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

U&I LOGISTICS CORPORATION

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

THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

Quarter I of the fiscal year ending December 31, 2026

Notes to The Interim Separate Financial Statements (continued)

- Revenue is reliably measurable. When a contract stipulates that the buyer has the right to return purchased services under specific conditions, revenue is only recognized when those specific conditions no longer exist and the buyer no longer has the right to return the provided service.
- The company has or will receive economic benefits from the service provision transaction.
- The portion of work completed at the reporting date is identifiable.
- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the service provision transaction are identifiable.

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

Revenue from operating lease

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

Interest income

Interest income is recognized on a time basis and at the actual interest rate for each period.

Dividends and profits distributed

Dividends and profits distributed are recognized when the Company is entitled to receive dividends or profits from capital contributions. Dividends received in the form of shares are only tracked by the increase in the number of shares, without recognizing the value of the shares received.

18. Borrowing costs

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

Borrowing costs are recognized as expenses when incurred. In cases where borrowing costs are directly related to the investment in construction or production of assets in progress that require a sufficiently long period (over 12 months) to be ready for their intended use or sale, these costs are capitalized into the value of the asset. For specific loans used for the construction of fixed assets or investment properties, interest is capitalized even if the construction period is less than 12 months. Income generated from the temporary investment of borrowings is deducted from the original cost of the related asset.

For general borrowings used for the purpose of investing in construction or production of assets in progress, the capitalized borrowing cost is determined based on the capitalization rate applied to the weighted average accumulated expenditures for the construction or production of such assets. The capitalization rate is calculated based on the weighted average interest rate of outstanding loans during the year, excluding specific loans for the purpose of forming a particular asset.

19. Expenses

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



U&I LOGISTICS CORPORATION

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

THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

Quarter I of the fiscal year ending December 31, 2026

Notes to The Interim Separate Financial Statements (continued)

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

20. Corporate income tax

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

Current income tax

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

Deferred income tax

Deferred income tax is the corporate income tax payable or recoverable due to temporary differences between the carrying amounts of assets and liabilities for financial reporting purposes and the tax bases of these assets and liabilities. Deferred income tax liabilities are recognized for all taxable temporary differences. Deferred income tax assets are only recognized when it is certain that future taxable profits will be available to utilize these deductible temporary differences.

The carrying amount of deferred income tax assets is reviewed at the end of the fiscal year and will be reduced to the extent that it is certain there will be sufficient taxable profits to allow the benefit of part or all of the deferred income tax assets to be utilized. Previously unrecognized deferred income tax assets are reassessed at the end of the fiscal year and recognized when it is certain there will be sufficient taxable profits to utilize these unrecognized deferred income tax assets.

Deferred income tax assets and deferred income tax liabilities are determined at the tax rates expected to apply in the year the assets are recovered or the liabilities are settled, based on the tax rates in effect at the end of the fiscal year. Deferred income tax is recognized in the Consolidated Income Statement and is only recorded directly in shareholders' equity when the tax relates to items that are recorded directly in shareholders' equity.

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

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

U&I LOGISTICS CORPORATION

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

THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

Quarter I of the fiscal year ending December 31, 2026

Notes to The Interim Separate Financial Statements (continued)

21. Related Parties

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

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

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

1. Cash and cash equivalents

	<u>31/03/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
Cash	298,055,672	302,967,010
Demand Bank Deposits	28,618,552,266	87,931,165,312
Cash Equivalents (Bank Deposits with Original Maturity Not Exceeding 3 Months)		90,000,000,000
Total	<u>28,916,607,938</u>	<u>178,234,132,322</u>

2. Trade receivables (current)

	<u>31/03/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
<i>Receivables from related parties</i>	<i>8,971,932,080</i>	<i>5,471,180,243</i>
Truong Thanh Furniture Corporation	5,174,711,650	5,358,958,820
U&I Transport Corporation	2,679,564,000	-
Rubber - Goods Service and Transport - Warehouse Joint Stock Company	77,997,995	-
U&I Warehousing Corporation	-	466,605
Truong Thanh Corporation	1,848,000	924,000
U&I Logistics Northern Joint Stock Company	1,028,574,052	77,479,344
U&I Crafts Co.,Ltd	9,236,383	33,351,474
<i>Receivables from other customers</i>	<i>116,221,719,081</i>	<i>147,496,098,696</i>
Glory Oceanic Vietnam Co., Ltd	22,512,408,084	29,172,198,030
Grand Wood Vietnam Co., Ltd	10,884,252,606	16,251,709,528
Other customers	82,825,058,391	102,072,191,138
Total	<u>125,193,651,161</u>	<u>152,967,278,939</u>

3. Prepayments to suppliers (current)

	<u>31/03/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
Nam Tan Uyen Joint Stock Corporation	-	1,465,879,825

These notes form an integral part of and should be read in conjunction with the separate interim financial statements

U&I LOGISTICS CORPORATION

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

THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

Quarter I of the fiscal year ending December 31, 2026

Notes to The Interim Separate Financial Statements (continued)

	<u>31/03/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
Hoang Anh Dat Phat TM&DV Construction Company Limited	738,195,300	-
Other suppliers	596,543,853	1,125,439,260
Total	<u>1,334,739,153</u>	<u>2,591,319,085</u>

4. Other receivables**4a. Other current receivables**

	<u>31/03/2026</u>		<u>01/01/2026</u>	
	<u>Value</u>	<u>Provision</u>	<u>Value</u>	<u>Provision</u>
U&I Investment Corporation (as a related party) - interest on loans Advance	-	-	291,986,302	-
	744,432,479	-	213,833,495	-
Saigon Construction Corporation - land lease deposit (i)	-	-	25,485,583,242	-
Short-term deposits	195,769,505	-	243,750,005	-
Disbursements	8,804,324,466	-	5,950,491,778	-
Other receivables	20,266,000	-	37,638,437	-
Total	<u>9,764,792,450</u>	<u>-</u>	<u>32,223,283,259</u>	<u>-</u>

(i) A deposit for Saigon Construction Corporation for leasing back the right to use 112,472.3 square meters of land at Lot 26CN in Cai Mep Industrial Park, Tan Phuoc Ward, Ho Chi Minh City, under Deposit Contract No. 19/2025/HDDC-SGCC dated October 16, 2025, for the implementation of the investment project to construct a pallet production factory and rental warehouse. Saigon Construction Corporation issued an invoice for infrastructure usage fees in March 2026.

On February 12, 2026, the Company officially signed the Land Use Rights Sublease Contract No. 03/2026/HDTD-SGCC with Saigon Construction Corporation to lease the aforementioned 112,472.3 square meters of land for a term from February 12, 2026, to May 10, 2052. The technical infrastructure usage fee is VND 254,854,246,267 for the entire lease period, divided into three payment installments in 2026; the raw land rent and management, maintenance fees for technical infrastructure are paid annually at rates of VND 8,982/m²/year and VND 13,182/m²/year, respectively, with fee adjustments every five years.

4b. Other long-term receivables

	<u>31/03/2026</u>		<u>01/01/2026</u>	
	<u>Value</u>	<u>Provision</u>	<u>Value</u>	<u>Provision</u>
Warehouse lease deposit	-	-	-	-
Office lease deposit	540,402,500	-	540,402,500	-
Total	<u>540,402,500</u>	<u>-</u>	<u>540,402,500</u>	<u>-</u>

These notes form an integral part of and should be read in conjunction with the separate interim financial statements

U&I LOGISTICS CORPORATION

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

THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

Quarter I of the fiscal year ending December 31, 2026

Notes to The Interim Separate Financial Statements (continued)

5. Overdue debts

The Company has trade receivables for services provided that are overdue for payment, detailed as follows:

	31/03/2026		01/01/2026			
	Duration overdue	Recoverable Original value	Recoverable amount	Duration overdue	Original value	Recoverable amount
Casadora Furniture Corporation	From 6 months to under 1 year	153,878,095	118,824,277	From 6 months to under 1 year	153,878,095	118,824,277
Total		153,878,095	118,824,277		153,878,095	118,824,277

The movement of the allowance for doubtful debts is as follows:

	31/03/2026	01/01/2026
Beginning balance	35,053,818	563,415,360
Provisioning/(Reversal)	-	35,053,818
Write-off	-	(563,415,360)
Ending balance	35,053,818	35,053,818

6. Inventories

	31/03/2026		01/01/2026	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
Tools and equipment	149,983,608	-	227,865,065	-
Work in progress	1,833,823,081	-	387,296,268	-
Total	1,983,806,689	-	615,161,333	-

7. Short-term/long-term prepaid expenses**7a. Short-term prepaid expenses**

	31/03/2026	01/01/2026
Tool and equipment expenses	167,851,196	216,820,963
Asset repair expenses	627,027,213	354,587,117
Prepaid land lease	4,115,611,448	1,230,822,938
Insurance expenses	200,976,798	493,267,396
Other short-term prepaid expenses	297,750,747	337,423,017
Total	5,409,217,402	2,632,921,431

7b. Long-term prepaid expenses

	31/03/2026	01/01/2026
Tool and equipment expenses	504,582,456	286,682,898
Asset repair expenses	16,385,758,606	17,154,376,106

These notes form an integral part of and should be read in conjunction with the separate interim financial statements

U&I LOGISTICS CORPORATION

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

THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

Quarter I of the fiscal year ending December 31, 2026

Notes to The Interim Separate Financial Statements (continued)

	<u>31/03/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
Prepaid land lease at Nam Tan Uyen Industrial Park (i)	52,622,875,524	53,084,479,698
Prepaid infrastructure usage fee at Cai Mep Industrial Park (ii)	251,435,759,814	253,845,641,697
Other long-term prepaid expenses	328,332,703	416,276,025
Total	<u>321,277,309,103</u>	<u>324,787,456,424</u>

- (i) The land use rights for plot number 528, map sheet number 28, Nam Tan Uyen Industrial Park, Tan Hiep Ward, Ho Chi Minh City (Warehouse 10) are used as collateral for the Company's loan at Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank – Saigon Branch (see Note V.20b).
- (ii) The prepaid technical infrastructure usage fee under the Land Use Rights Sublease Contract No. 21/2022/HDTD-SGCC dated October 28, 2022, signed by the Company with Saigon Construction Corporation for leasing 149,850.7 square meters of land in lot 25CN at Cai Mep Industrial Park, Tan Phuoc Ward, Ho Chi Minh City, for investment in the construction of mechanical processing workshops and rental warehouses (see Note V.11).

8. Tangible assets

	Buildings and structures	Machinery and equipment	Transportation and transmission means	Management equipment and tools	Other tangible fixed assets	Total
Original cost						
Beginning of the year	13,672,314,867	26,172,527,894	57,479,922,133	7,022,571,007	107,007,112,198	211,354,448,099
Purchased during the period	-	-	-	77,907,407	-	77,907,407
Liquidation and sales	-	-	-	-	-	-
Ending balance	<u>13,672,314,867</u>	<u>26,172,527,894</u>	<u>57,479,922,133</u>	<u>7,100,478,414</u>	<u>107,007,112,198</u>	<u>211,432,355,506</u>
<i>In which:</i>						
Fully depreciated but still in use	5,549,227,934	18,718,855,422	31,868,684,314	5,228,446,789	25,141,816,712	86,507,031,171
Awaiting disposal	-	-	-	-	-	-
Accumulated depreciation						
Beginning of the year	10,048,374,303	24,141,462,752	45,540,053,097	6,651,222,823	69,251,890,689	155,633,003,664
Depreciation for the period	118,198,713	358,873,646	1,030,802,010	101,487,863	1,564,900,635	3,174,262,867
Disposal, transfer	-	-	-	-	-	-
Ending balance	<u>10,166,573,016</u>	<u>24,500,336,398</u>	<u>46,570,855,107</u>	<u>6,752,710,686</u>	<u>70,816,791,324</u>	<u>158,807,266,531</u>
Net book value						
Beginning of the year	3,623,940,564	2,031,065,142	11,939,869,036	371,348,184	37,755,221,509	55,721,444,435

These notes form an integral part of and should be read in conjunction with the separate interim financial statements

U&I LOGISTICS CORPORATION

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

THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

Quarter I of the fiscal year ending December 31, 2026

Notes to The Interim Separate Financial Statements (continued)

	Buildings and structures	Machinery and equipment	Transportation and transmission means	Management equipment and tools	Other tangible fixed assets	Total
Ending balance	<u>3,505,741,851</u>	<u>1,672,191,496</u>	<u>10,909,067,026</u>	<u>347,767,728</u>	<u>36,190,320,874</u>	<u>52,625,088,975</u>
<i>In which:</i>						
Temporarily unused	-	-	-	-	-	-
Awaiting disposal	-	-	-	-	-	-

9. Intangible assets

	Computer software program
Original cost	
Beginning of the year	2,864,513,285
Ending balance	<u>2,864,513,285</u>
<i>In which:</i>	
Fully depreciated but still in use	2,864,513,285
Accumulated depreciation	
Beginning of the year	2,864,513,285
Depreciation for the period	-
Ending balance	<u>2,864,513,285</u>
Net book value	
Beginning of the year	-
Ending balance	-
<i>In which:</i>	
Temporarily unused	-
Awaiting liquidation	-

10. Investment properties

	Warehouse	Infrastructure	Total
Original cost			
Beginning of the year	366,112,576,083	9,691,918,788	375,804,494,871
Ending balance	<u>366,112,576,083</u>	<u>9,691,918,788</u>	<u>375,804,494,871</u>
<i>In which:</i>			
Fully depreciated but still leased	55,995,932,120	9,691,918,788	65,687,850,908
Accumulated depreciation			
Beginning of the year	280,323,598,219	9,691,918,788	290,015,517,007

These notes form an integral part of and should be read in conjunction with the separate interim financial statements

U&I LOGISTICS CORPORATION

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

THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

Quarter I of the fiscal year ending December 31, 2026

Notes to The Interim Separate Financial Statements (continued)

	Warehouse	Infrastructure	Total
Depreciation for the year	4,948,662,651	-	4,948,662,651
Ending balance	285,272,260,870	9,691,918,788	294,964,179,658
Net book value			
Beginning of the year	85,788,977,864	-	85,788,977,864
Ending balance	80,840,315,213	-	80,840,315,213

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

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

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

	Original cost	Accumulated depreciation	Net book value
Bonded warehouse 1	44,358,976,227	40,292,736,759	4,066,239,468
Bonded warehouse 2	70,530,181,408	59,069,026,926	11,461,154,482
Bonded warehouse 3	37,960,609,101	26,097,918,781	11,862,690,320
Bonded warehouse 4	49,608,111,168	30,591,668,611	19,016,442,557
Bonded warehouse 5	22,241,855,045	12,603,717,889	9,638,137,156
Bonded warehouse 6	55,310,439,099	55,310,439,099	-
Bonded warehouse 7	48,549,862,217	45,346,922,506	3,202,939,711
Bonded warehouse 10	37,552,541,818	15,959,830,299	21,592,711,519
Infrastructure	9,691,918,788	9,691,918,788	-
Total	375,804,494,871	294,964,179,658	80,840,315,213

Bonded Warehouse 10 has a book value of VND 21,592,711,519 and is used as collateral for the Company's loan at Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank – Saigon Branch (see Note V.20b).

11. Construction in progress

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

	VND
Beginning balance	14,031,584,373
Expenses incurred during the period (i)	152,912,547,760
Total	166,944,132,133

These notes form an integral part of and should be read in conjunction with the separate interim financial statements

U&I LOGISTICS CORPORATION

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

THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

Quarter I of the fiscal year ending December 31, 2026

Notes to The Interim Separate Financial Statements (continued)

For the land parcel 25CN, with a leased area of 149,850.7 square meters at Cai Mep Industrial Park, Tan Phuoc Ward, Ho Chi Minh City, the Company is working with State agencies to adjust the Investment Registration Certificate regarding the scale, area, total investment capital, and project implementation schedule to continue construction and put it into operation.

- (i) The first installment of infrastructure usage fees according to Contract No. 03/2026/HDTD-SGCC dated February 12, 2026, with Saigon Construction Corporation for the sublease of the right to use 112,472.3 square meters of land in parcel 26CN at Cai Mep Industrial Park, Tan Phuoc Ward, Ho Chi Minh City. (see Note V.4a)

12. Financial Investments

The Company's financial investments consist solely of equity investments in other entities. The details of the Company's financial investments are as follows:

	31/03/2026		01/01/2026	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
<i>Investment in subsidiaries</i>	<i>199,132,908,000</i>	-	<i>199,132,908,000</i>	-
U&I Transport Corporation (i)	18,210,000,000	-	18,210,000,000	-
Rubber - Goods Service and Transport - Warehouse Joint Stock Company (ii)	95,206,558,000	-	95,206,558,000	-
U&I Warehousing Corporation (iii)	74,716,350,000	-	74,716,350,000	-
U&I Logistics Northern Joint Stock Company (iv)	11,000,000,000	-	11,000,000,000	-
<i>Investment in other entities</i>	<i>2,000,000,000</i>	<i>(2,000,000,000)</i>	<i>2,000,000,000</i>	<i>(2,000,000,000)</i>
An Thoi Investment In Maritime & Portal Exploitation Corporation (v)	2,000,000,000	(2,000,000,000)	2,000,000,000	(2,000,000,000)
Total	201,132,908,000	(2,000,000,000)	201,132,908,000	(2,000,000,000)

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

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

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

- (iv) The Company holds 1,100,000 shares, equivalent to 55.00% of the charter capital of U&I Logistics Northern Joint Stock Company.

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

U&I LOGISTICS CORPORATION

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

THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

Quarter I of the fiscal year ending December 31, 2026

Notes to The Interim Separate Financial Statements (continued)

Fair Value

The Company has not determined the fair value of the investments due to the lack of specific guidance on fair value determination.

Subsidiaries' Operational Status

The subsidiaries are operating normally, with no significant changes compared to the previous year.

Provisions for Equity Investments in Other Entities

The movements in provisions for equity investments in other entities are as follows:

	<u>31/03/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
Beginning balance	2,000,000,000	2,000,000,000
Additional provision	-	-
Ending balance	<u>2,000,000,000</u>	<u>2,000,000,000</u>

Transactions with Subsidiaries

The major transactions between the Company and its subsidiaries are as follows:

	01/01/2026 to 31/03/2026	01/01/2025 to 31/03/2025
<i>U&I Transport Corporation</i>	22,770,887,604	26,526,416,087
Service revenue	2,478,300,000	522,000,000
Dividends received	-	-
Transportation fees	11,019,299,404	14,216,843,139
Disbursement	9,208,457,788	11,787,572,948
<i>Rubber - Goods Service and Transport - Warehouse Joint Stock Company</i>	175,298,723	449,154,149
Revenue from service provision	175,298,723	249,154,149
Disposal of fixed assets	-	200,000,000
<i>U&I Warehousing Corporation</i>	-	139,500,000
Revenue from service provision	-	139,500,000
Dividends received	-	-
<i>U&I Logistics Northern Joint Stock Company</i>	1,975,071,504	569,347,799
Revenue from service provision	943,257,924	314,098,364
Transportation fees	1,023,574,580	254,249,435
Vehicle purchase	-	-
Disbursement	7,239,000	1,000,000
Dividends received	-	-

These notes form an integral part of and should be read in conjunction with the separate interim financial statements

U&I LOGISTICS CORPORATION

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

THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

Quarter I of the fiscal year ending December 31, 2026

Notes to The Interim Separate Financial Statements (continued)

13. Short-term Trade Payables

	<u>31/03/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
<i>Payables to related parties</i>	<i>15,653,802,986</i>	<i>13,493,119,429</i>
U&I Transport Corporation	15,127,474,363	13,416,799,578
Gia Long Express Corporation	-	-
U&I Logistics Northern Joint Stock Company	526,328,623	76,319,851
<i>Payables to other suppliers</i>	<i>29,610,270,806</i>	<i>38,215,422,694</i>
Bac Trung Nam Transport Joint Stock Company	10,761,389,267	13,715,184,474
ES Depot Vietnam Joint Stock Company	8,569,448,377	11,603,295,987
Other suppliers	10,279,433,162	12,896,942,233
Total	<u>45,264,073,792</u>	<u>51,708,542,123</u>

The Company has no overdue trade payables that have not been settled.

14. Short-term Advances from Customers

	<u>31/03/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
Magnussen Home Furnishings Inc	652,613,807	308,785,385
Apex Exim Co., Ltd	249,557,759	249,557,759
Other customers	7,046,267	7,476,729
Total	<u>909,217,833</u>	<u>565,819,873</u>

15. Taxes and Payables to the State

	<u>Beginning balance</u>		<u>Transactions during the period</u>		<u>Ending balance</u>	
	<u>Payable</u>	<u>Receivable</u>	<u>Amount payable</u>	<u>Amount actually paid</u>	<u>Payable</u>	<u>Receivable</u>
VAT on domestic sales	-	-	-	-	-	-
Corporate income tax	19,687,114,337	-	2,192,353,666	(19,687,114,340)	2,192,353,663	-
Personal income tax	-	303,877,093	2,436,529,686	(1,069,497,568)	1,063,155,025	-
Other taxes	-	-	241,630,121	(241,630,121)	-	-
Total	<u>19,687,114,337</u>	<u>303,877,093</u>	<u>4,870,513,473</u>	<u>(20,998,242,029)</u>	<u>3,255,508,688</u>	<u>-</u>

Value Added Tax

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

- International freight services, export goods : 0%

These notes form an integral part of and should be read in conjunction with the separate interim financial statements

U&I LOGISTICS CORPORATION

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

THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

Quarter I of the fiscal year ending December 31, 2026

Notes to The Interim Separate Financial Statements (continued)

- Domestic transportation, warehousing, and other services : 10%

In the first quarter of 2026, the Company applied a value-added tax rate of 8% for certain goods and services as stipulated in Decree No. 174/2025/ND-CP dated June 30, 2025, by the Government.

Corporate Income Tax

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

The corporate income tax payable is estimated as follows:

	From 01/01/2026 to 31/03/2026	From 01/01/2025 to 31/03/2025
Profit before income tax	11,027,665,773	19,389,759,305
Adjustments to accounting profit to determine taxable income:		
- Adjustments increasing profit	676,535,702	7,786,577,487
- Adjustments decreasing profit	(742,433,142)	(4,629,472,794)
Taxable income	10,961,768,333	22,546,863,998
Tax-exempt income	-	-
Taxable income	10,961,768,333	22,546,863,998
Corporate income tax rate	20%	20%
Corporate income tax payable	2,192,353,666	4,509,372,800
Adjustment of corporate income tax payable for previous years	-	-
Total corporate income tax payable	2,192,353,666	4,509,372,800

The determination of the corporate income tax payable by the company is based on current tax regulations. However, these regulations change over time, and tax regulations for various types of transactions can be interpreted in different ways. Therefore, the tax amounts presented in the financial statements may change upon tax authority inspection.

Other taxes

The company declares and pays taxes in accordance with regulations.

16. Employee payables

Salaries and bonuses payable to employees.

17. Short-term accrued expenses

	31/03/2026	01/01/2026
Transportation costs	5,236,494,747	4,498,814,045

These notes form an integral part of and should be read in conjunction with the separate interim financial statements

U&I LOGISTICS CORPORATION

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

THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

Quarter I of the fiscal year ending December 31, 2026

Notes to The Interim Separate Financial Statements (continued)

	<u>31/03/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
Land lease costs	5,088,403,662	1,852,403,478
Other short-term payables	344,716,914	490,889,875
Total	<u>10,669,615,323</u>	<u>6,842,107,398</u>

18. Deferred revenue

Prepaid warehouse rental fees of Interwood Vietnam Co., Ltd.

19. Other payables

19a. Other short-term payables

	<u>31/03/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
<i>Payables to related parties</i>	-	-
U&I Investment Corporation - dividends payable	-	-
Dividends payable to members of the Board of Directors, Supervisory Board, and Executive Board	-	-
<i>Payables to other organizations and individuals</i>	<i>21,334,005,993</i>	<i>21,978,114,435</i>
Short-term warehouse lease deposits received	19,595,750,335	20,176,812,657
Dividends payable	-	-
Other short-term payables	1,738,255,658	1,801,301,778
Total	<u>21,334,005,993</u>	<u>21,978,114,435</u>

19b. Other long-term payables

Deposits received for long-term warehouse leasing.

19c. Overdue debts not yet paid

The company has no overdue debts not yet paid.

20. Loans

20a. Short-term loans

	<u>End of period</u>	<u>Beginning of year</u>
Loan from Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade – Binh Duong Branch (i)	39,698,172,805	56,516,625,786
Long-term loans due (see note V.20b)	2,858,000,000	2,858,000,000
Total	<u>42,556,172,805</u>	<u>59,374,625,786</u>

⁽ⁱ⁾ Unsecured loan from Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam – Binh Duong Branch to supplement short-term working capital for business operations, excluding investments in fixed assets, with interest rates specified in each loan agreement, loan term of four months.

U&I LOGISTICS CORPORATION

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

THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

Quarter I of the fiscal year ending December 31, 2026

Notes to The Interim Separate Financial Statements (continued)

The company is capable of repaying short-term loans.

The details of short-term loan transactions are as follows:

	<u>Beginning of year</u>	<u>Loans incurred during the period</u>	<u>Transfer from long-term loans</u>	<u>Loans repaid during the period</u>	<u>End of period</u>
This year					
Short-term bank loans	56,516,625,786	13,473,598,073	-	(30,292,051,054)	39,698,172,805
Long-term loans due	2,858,000,000	-	714,500,000	(714,500,000)	2,858,000,000
Total	59,374,625,786	13,473,598,073	714,500,000	(31,006,551,054)	42,556,172,805
Last year					
Short-term bank loans	21,004,712,307	59,837,553,696	-	(24,325,640,217)	56,516,625,786
Long-term borrowings due for repayment	2,858,000,000	-	2,858,000,000	(2,858,000,000)	2,858,000,000
Total	23,862,712,307	59,837,553,696	2,858,000,000	(27,183,640,217)	59,374,625,786

20b. Long-term loans

Loan from Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank – Saigon Branch to cover financial costs for the Nam Tan Uyen Bonded Warehouse Project (Warehouse 10) with interest rates specified in each loan agreement, loan term of 84 months. The loan is secured by land use rights and assets attached to the land according to the Certificate of Land Use Rights, Ownership of Housing, and Other Assets Attached to Land at Nam Tan Uyen Industrial Park, Tan Hiep Ward, Ho Chi Minh City (see Notes V.7b and V.10).

The company is capable of repaying long-term loans.

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

	<u>Ending of period</u>	<u>Beginning of year</u>
Up to 1 year	2,858,000,000	2,858,000,000
Over 1 year to 5 years	11,426,000,000	11,432,000,000
Over 5 years	-	708,500,000
Total	14,284,000,000	14,998,500,000

The details of long-term loan transactions are as follows:

	<u>This year</u>	<u>Last year</u>
Beginning of year	12,140,500,000	14,998,500,000
Borrowings incurred	-	-
Borrowings repaid	-	-

These notes form an integral part of and should be read in conjunction with the separate interim financial statements

U&I LOGISTICS CORPORATION

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

THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

Quarter I of the fiscal year ending December 31, 2026

Notes to The Interim Separate Financial Statements (continued)

	<u>This year</u>	<u>Last year</u>
Transfer to short-term borrowings	(714,500,000)	(2,858,000,000)
End of period	<u>11,426,000,000</u>	<u>12,140,500,000</u>

20c. Overdue loans not yet paid

The company has no overdue loans not yet paid.

21. Bonus and welfare fund

	<u>31/03/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
Beginning of year	9,579,932,685	5,616,525,770
Increase due to appropriation from profit	-	5,486,148,315
Fund disbursement	(1,706,840,667)	(1,522,741,400)
End of period	<u>7,873,092,018</u>	<u>9,579,932,685</u>

22. Science and technology development fund

	<u>31/03/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
Beginning of year	731,486,442	-
Increase due to appropriation from profit	-	731,486,442
End of period	<u>731,486,442</u>	<u>731,486,442</u>

23. Shareholders' equity**23a. Reconciliation of changes in shareholders' equity**

	<u>Owner's contributed capital</u>	<u>Development investment fund</u>	<u>Profit after tax not yet distributed</u>	<u>Total</u>
Beginning balance of previous year	720,000,000,000	1,000,000,000	60,664,292,801	781,664,292,801
Increase in capital from prior year's profit	-	-	-	-
Profit in the previous year	-	-	104,697,559,620	104,697,559,620
Appropriation to funds in the previous year	-	1,097,229,663	(7,314,864,421)	(6,217,634,758)
Dividends paid in the previous year	-	-	-	-
Interim dividends paid in the previous year	-	-	-	-
Balance at the end of the previous period	<u>720,000,000,000</u>	<u>2,097,229,663</u>	<u>158,046,988,000</u>	<u>880,144,217,663</u>

These notes form an integral part of and should be read in conjunction with the separate interim financial statements

U&I LOGISTICS CORPORATION

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

THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

Quarter I of the fiscal year ending December 31, 2026

Notes to The Interim Separate Financial Statements (continued)

	Owner's contributed capital	Development investment fund	Profit after tax not yet distributed	Total
Balance at the beginning of the current year	720,000,000,000	2,097,229,663	158,046,988,000	880,144,217,663
Profit for the current year	-	-	8,835,312,107	8,835,312,107
Appropriation to funds in the current year	-	-	-	-
Balance at the end of the current period	720,000,000,000	2,097,229,663	166,882,300,107	888,979,529,770

23b. Details of shareholders' contributions

	<u>End of period</u>	<u>Beginning of year</u>
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

Shares

	<u>Ending of period</u>	<u>Beginning of year</u>
Number of shares registered for issuance	72,000,000	72,000,000
Number of shares issued	72,000,000	72,000,000
- Common shares	72,000,000	72,000,000
- Preferred shares	-	-
Number of shares repurchased	-	-
- Common shares	-	-
- Preferred shares	-	-
Number of shares outstanding	72,000,000	72,000,000
- Common shares	72,000,000	72,000,000
- Preferred shares	-	-

Par value of shares in circulation: VND 10,000.

These notes form an integral part of and should be read in conjunction with the separate interim financial statements

U&I LOGISTICS CORPORATION

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

THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

Quarter I of the fiscal year ending December 31, 2026

Notes to The Interim Separate Financial Statements (continued)

24. Items outside the interim financial position statement

Various foreign currencies

As of March 31, 2026, the company's cash includes USD 548,354.27 (beginning balance was USD 2,883,902.82).

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

1. Revenue from sales and services

1a. Total revenue

	<u>From 01/01/2026 to 31/03/2026</u>	<u>From 01/01/2025 to 31/03/2025</u>
Revenue from goods sales	-	-
Revenue from freight and forwarding agency services	96,572,433,451	89,416,468,133
Revenue from warehouse leasing and operation services	42,356,738,379	58,547,973,209
Revenue from other services	2,360,737,410	1,987,470,693
Total	<u>141,289,909,240</u>	<u>149,951,912,035</u>

1b. Revenue from sales and services to related parties

In addition to service transactions with subsidiaries presented in Note V.12, the Company also engages in service transactions with other related parties that are not subsidiaries as follows:

	<u>From 01/01/2026 to 31/03/2026</u>	<u>From 01/01/2025 to 31/03/2025</u>
U&I Investment Corporation	-	-
U&I Agriculture Corporation	3,300,000	3,300,000
U&I Crafts Co.,Ltd	8,459,000	10,757,810
Truong Thanh Furniture Corporation	2,062,429,075	1,319,030,331
Truong Thanh Incorporated Company	4,900,000	9,300,000

2. Cost of sales

	<u>From 01/01/2026 to 31/03/2026</u>	<u>From 01/01/2025 to 31/03/2025</u>
Cost of sales	-	-
Cost of freight and forwarding agency services	92,222,442,046	87,040,932,105
Cost of warehouse leasing and operation services	24,892,139,094	30,225,187,867
Cost of other services	635,159,091	654,738,990
Total	<u>117,749,740,231</u>	<u>117,920,858,962</u>

These notes form an integral part of and should be read in conjunction with the separate interim financial statements

U&I LOGISTICS CORPORATION

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

THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

Quarter I of the fiscal year ending December 31, 2026

Notes to The Interim Separate Financial Statements (continued)

3. Financial income

	<u>From 01/01/2026 to 31/03/2026</u>	<u>From 01/01/2025 to 31/03/2025</u>
Interest from bank deposits	573,408,936	7,712,830
Interest from loans	-	-
Dividends, profits distributed	-	-
Gain from foreign exchange differences arising	284,862,950	465,965,370
Total	<u>858,271,886</u>	<u>473,678,200</u>

4. Financial expense

	<u>From 01/01/2026 to 31/03/2026</u>	<u>From 01/01/2025 to 31/03/2025</u>
Interest expense	1,260,771,873	514,128,876
Provision for investment losses	-	-
Loss from dissolution of subsidiaries	-	-
Loss from foreign exchange differences arising	272,390,330	213,077,678
Loss from foreign exchange differences due to revaluation of foreign currency monetary items	202,465,128	135,868,578
Total	<u>1,735,627,331</u>	<u>863,075,132</u>

5. Administrative expenses

	<u>From 01/01/2026 to 31/03/2026</u>	<u>From 01/01/2025 to 31/03/2025</u>
Employee expenses	5,949,449,957	5,259,976,125
Administrative material expenses	61,216,535	48,413,704
Office supplies expenses	1,112,725,593	1,488,063,884
Depreciation of fixed assets	418,137,365	525,049,100
Taxes, fees, and charges	-	15,000,000
Provision/(Reversal) for doubtful debts	-	-
External service expenses	2,633,050,538	3,482,595,404
Other cash expenses	1,454,410,190	1,573,248,322
Total	<u>11,628,990,178</u>	<u>12,392,346,539</u>

6. Other non-operating income

	<u>From 01/01/2026 to 31/03/2026</u>	<u>From 01/01/2025 to 31/03/2025</u>
Gain from disposal of fixed assets	-	200,000,000

These notes form an integral part of and should be read in conjunction with the separate interim financial statements

U&I LOGISTICS CORPORATION

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

THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

Quarter I of the fiscal year ending December 31, 2026

Notes to The Interim Separate Financial Statements (continued)

	<u>From 01/01/2026 to 31/03/2026</u>	<u>From 01/01/2025 to 31/03/2025</u>
Income from disposal of tools and equipment	-	-
Other income	5,542,392	2,327,687
Total	<u>5,542,392</u>	<u>202,327,687</u>
7. Other non-operating expense		
	<u>From 01/01/2026 to 31/03/2026</u>	<u>From 01/01/2025 to 31/03/2025</u>
Expenses from disposal of fixed assets	-	35,649,634
Personal income tax expenses for employees	-	-
Administrative fines and tax penalties	-	166,350
Compensation expenses	-	-
Other non-operating expense	11,700,005	26,062,001
Total	<u>11,700,005</u>	<u>61,877,985</u>
8. Production and business expenses by element		
	<u>From 01/01/2026 to 31/03/2026</u>	<u>From 01/01/2025 to 31/03/2025</u>
Cost of raw materials and supplies	1,199,031,909	1,561,455,548
Labor costs	14,960,200,556	16,433,760,500
Depreciation of fixed assets	7,968,832,235	9,523,105,592
Outsourced service costs	104,568,263,154	97,821,016,854
Other expenses	2,128,929,368	5,052,625,622
Total	<u>130,825,257,222</u>	<u>130,391,964,116</u>

VII. OTHER INFORMATION

1. Transactions and balances with related parties

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

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

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

These notes form an integral part of and should be read in conjunction with the separate interim financial statements

U&I LOGISTICS CORPORATION

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

THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

Quarter I of the fiscal year ending December 31, 2026

Notes to The Interim Separate Financial Statements (continued)

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

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

1b. Transactions and balances with other related parties

Other related parties with the Company include:

Other related parties	Relationship
U&I Investment Corporation	Shareholder owning 29.33% of charter capital
U&I Transport Corporation	Subsidiary
Rubber - Goods Service and Transport - Warehouse Joint Stock Company	Subsidiary
U&I Warehousing Corporation	Subsidiary
U&I Logistics Northern Joint Stock Company	Subsidiary
U&I Construction Corporation	Company with the same investor
U&I Agriculture Corporation	Company with the same investor
U&I Crafts Co.,Ltd	Company with the same investor
Mai & Company Corporation	Company with the same investor
Hung Vuong Fiber Net Joint Stock Company	Associate
Gia Long Express Corporation	Associate
Truong Thanh Furniture Corporation	Company with the same Chairman of the Board
Truong Thanh Incorporated Company	Company with the same Chairman of the Board
EZDO Corporation	Company with the same General Director
Binh Duong Producing and Trading Corporation	Company with the same key management personnel
Scommerce Investment Corporation	Company with the same key management personnel
Express Delivery Services Corporation	Company with the same key management personnel
Tuc Thoi Service Corporation	Company with the same key management personnel
Dong A Pharmaceutical Logistics Corporation	Company with the same key management personnel

Transactions with other related parties

In addition to transactions with subsidiaries presented in Note V.12, as well as service transactions with other related parties that are not subsidiaries presented in Note VI.1b, the Company also engages in other transactions with other related parties as follows:

	From 01/01/2026 to 31/03/2026	From 01/01/2025 to 31/03/2025
<i>U&I Investment Corporation</i>		
Interest received from loans	291,986,302	-
<i>U&I Crafts Co.,Ltd</i>		
Disbursement on behalf	16,307,768	19,115,098

These notes form an integral part of and should be read in conjunction with the separate interim financial statements

U&I LOGISTICS CORPORATION

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

THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

Quarter I of the fiscal year ending December 31, 2026

Notes to The Interim Separate Financial Statements (continued)

	<u>From 01/01/2026 to 31/03/2026</u>	<u>From 01/01/2025 to 31/03/2025</u>
<i>U&I Agriculture Corporation</i>		
Disbursement on behalf	5,535,915	3,949,077
<i>Truong Thanh Furniture Corporation</i>		
Disbursement on behalf	868,626,907	1,475,724,977
<i>Gia Long Express Corporation</i>		
Transportation fees	-	117,000,000
<i>Truong Thanh Incorporated Company</i>		
Disbursement on behalf	450,000	1,740,000

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

Liabilities with other related parties

Liabilities with other related parties are presented in Notes V.2, V.4a, V.13, and V.19a.

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

1c. Geographical information

All business activities of the Company are conducted within the territory of Vietnam.

2. Events after the reporting period

No significant events have occurred after the reporting period that require adjustment or disclosure in the interim separate financial statements.

Ho Chi Minh City, 28 April 2026



Doan Kim Phuc
Chief Accountant/Preparer



Nguyen Xuan Phuc
General Director

Số: 05/2026/CVGT-UNIOLOG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 04 năm 2026

V/v giải trình chênh lệch
LNST BCTC riêng Quý
1/2026 so với cùng kỳ

**Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước (“UBCKNN”)
Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam**

- Tên công ty: Công ty Cổ phần Logistics U&I
- Mã chứng khoán: ULG
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 158, Ngô Gia Tự, Phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh.
- Điện thoại: (84.27) 4382 2908 Fax: (84.27) 4383 2751

Căn cứ theo khoản 4, điều 14, chương III của Thông tư 96/2020/TT-BTC ban hành ngày 16/11/2020 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Logistics U&I xin được giải trình trường hợp lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp riêng của quý 1 năm 2026 thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước như sau:

Khoản mục	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025	% thay đổi
Lợi nhuận sau thuế (đồng)	8.835.312.107	14.880.386.504	-40,6%

Lý do: Doanh thu của Công ty giảm 8,6 tỷ so với cùng kỳ nhưng giá vốn không thay đổi. Các khoản mục khác thay đổi không đáng kể.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, VP.

CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT



NGUYỄN XUÂN PHÚC

**U&I LOGISTICS
CORPORATION**

**Socialist Republic of Vietnam
Independence – Freedom – Happiness**

No: 05/2026/CVGT-UNIOLOG

Ho Chi Minh City, April 29th , 2026

*Re: Explanation of the difference
in separate profit after tax in the
financial statements for Q1/2026
compared to the same period*

**To: State Securities Commission of Vietnam (“SSC”)
Vietnam Stock Exchange**

1. Company name: U&I Logistics Corporation
2. Stock code: ULG
3. Head office address: No. 158, Ngo Gia Tu, Thu Dau Mot Ward, Ho Chi Minh City.
4. Telephone: (84.27) 4382 2908 Fax: (84.27) 4383 2751

Pursuant to Clause 4, Article 14, Chapter III of Circular 96/2020/TT-BTC issued on November 16, 2020, and effective from January 1, 2021, by the Ministry of Finance guiding information disclosure in the securities market, U&I Logistics Corporation hereby explains the case where the separate profit after corporate income tax for the first quarter of 2026 changes by 10% or more compared to the same period last year as follows:

Item	First Quarter 2026	First Quarter 2025	% Change
Profit after tax (VND)	8,835,312,107	14,880,386,504	-40.6%

Reason: The Company's revenue decreased by VND 8.6 billion compared to the same period, but the cost of sales remained unchanged. Other items changed insignificantly.

Sincerely.

Recipients:

- As above;
- File: VT, VP.

**U&I LOGISTICS CORPORATION
LEGAL REPRESENTATIVE
GENERAL DIRECTOR**



NGUYEN XUAN PHUC