

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU
LONG HAU CORPORATION

Số/No: 07/2026/CB-LHC-TCKT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence-Freedom-Happiness

CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
VÀ SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH
DISCLOSURE OF INFORMATION ON THE STATE SECURITIES COMMISSION'S PORTAL AND
HOCHIMINH STOCK EXCHANGE'S PORTAL

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ The State securities Commission
Sở Giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh/ Hochiminh Stock exchange

Tên công ty/ Organization name: Công Ty Cổ Phần Long Hậu/ Long Hau Corporation

Mã chứng khoán/ Security Code: LHG

Địa chỉ trụ sở chính/ Address : Ấp Long Hậu 3, xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh.

Long Hau 3 Hamlet, Can Giuoc Commune, Tay Ninh Province.

Điện thoại/Telephone: +84-28-3781 8929

Fax: +84-28-3781 8940

Website: www.longhau.com.vn

Người được ủy quyền CBTT/Information disclosed by: Ông/Mr Nguyễn Dương An

Chức danh/ Position: Quyền Giám Đốc Phòng Tài Chính Kế Toán/ Acting Director of Finance and Accounting

Loại thông tin công bố:

Định kỳ 24h 72h Theo yêu cầu Khác

Information discloser type: Periodic 24 Hours 72 hours Ondemand Other

Nội dung thông tin công bố/ Content of information disclosure:

Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán kèm giải trình.

Audited Financial Statements 2025 with Explanations.

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 09/03/2026 tại đường dẫn <http://www.longhau.com.vn/>.

This information was published on the company's website on March 09, 2026 at the link <http://www.longhau.com.vn/>

Chúng tôi xin cam kết những thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung thông tin đã công bố.

We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear full responsibility to be the law.

Tây Ninh, ngày 09 tháng 03 năm 2026

Tay Ninh, March 09, 2026

Người được Ủy quyền Công bố thông tin

Party authorized to disclose information

Quyền Giám Đốc Phòng Tài Chính Kế Toán

Acting Director of Finance and Accounting

Nơi nhận/Recipients:

- Như trên/As above

- Lưu / Archived: TCKT/ Financial & Accountant Dept.



Nguyễn Dương An

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

**Báo cáo tài chính đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025**



MỤC LỤC

| | Trang |
|--|---------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC | 1 – 4 |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP | 5 – 6 |
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN | |
| Bảng cân đối kế toán | 7 – 10 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh | 11 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ | 12 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính | 13 – 46 |

110
C
C
LO
N G

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU
Áp Long Hậu 3, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Long Hậu ("Công ty") hân hạnh đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Long Hậu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Long Hậu là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1100727545, đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 05 năm 2006 và các lần đăng ký thay đổi với lần thay đổi gần nhất là lần thứ 19, ngày 14 tháng 07 năm 2025 do Sở Tài Chính Tỉnh Tây Ninh cấp.

Cổ phiếu của Công ty có mã chứng khoán là LHG được niêm yết trên Sàn giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định 48/QĐ-SGDHCM ngày 15 tháng 03 năm 2010.

- Loại cổ phiếu: cổ phiếu phổ thông
- Mã chứng khoán: LHG
- Mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu niêm yết: 50.012.010 cổ phiếu
- Tổng giá trị cổ phiếu niêm yết theo mệnh giá: 500.120.100.000 VND

Trụ sở chính của Công ty:

- Địa chỉ : Áp Long Hậu 3, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam
- Điện thoại : 028 3781 8929
- Website : www.longhau.com.vn

Ngành nghề kinh doanh theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp của Công ty gồm:

- Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp;
- Mua bán vật liệu xây dựng;
- Hoạt động của các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm;
- Cung ứng và quản lý nguồn lao động;
- Giáo dục nhà trẻ;
- Giáo dục mẫu giáo;
- Quảng cáo (thực hiện theo quy định của pháp luật);
- Xây dựng công trình cấp thoát nước, thủy lợi;
- Bán lẻ trong siêu thị, trung tâm thương mại;
- Mua bán nhà ở, chung cư, nhà xưởng, kho, bến bãi, bãi đỗ xe, cho thuê đất, cho thuê nhà, cho thuê nhà xưởng;
- Kinh doanh bán lẻ xăng dầu;
- San lấp mặt bằng;
- Môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất;
- Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp;
- Sửa chữa thiết bị điện;
- Sửa chữa máy móc, thiết bị;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Sửa chữa máy vi tính và thiết bị ngoại vi;
- Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính;
- Tư vấn đầu tư;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Giáo dục khác chưa phân vào đâu;
- Bán lẻ điện;
- Sản xuất thủy điện, nhiệt điện khí, điện gió, điện mặt trời và các dạng năng lượng điện khác;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm;
- Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông;
- Bán lẻ máy vi tính, thiết bị ngoại vi, phần mềm và thiết bị viễn thông trong các cửa hàng chuyên doanh;

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Áp Long Hậu 3, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- Hoạt động liên quan đến kế toán, kiểm toán và tư vấn về thuế;
- Xây dựng trạm biến áp, xây dựng mạng lưới đường dây truyền tải, phân phối điện và các công trình, cấu trúc có liên quan, xây dựng đường dây, đường cáp điện ngầm;
- Đầu tư xây dựng, kinh doanh Khu công nghiệp và khu dân cư, tư vấn đầu tư, xây dựng;
- Sản xuất nước tinh khiết đóng chai;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Vệ sinh công nghiệp và các công trình riêng biệt;
- Các hoạt động vệ sinh thông thường cho tất cả các loại công trình: Văn phòng, căn hộ hoặc nhà riêng, nhà máy, cửa hàng, các cơ quan và các công trình nhà ở đa mục đích và kinh doanh khác;
- May trang phục trừu trang phục từ da, lông thú;
- Xử lý nước thải và kinh doanh nước thải sau xử lý, duy tu và bảo dưỡng hệ thống thoát nước;
- Dịch vụ ăn uống khác - hoạt động cung cấp suất ăn công nghiệp;
- Dịch vụ giao nhận hàng hoá, hoạt động liên quan khác;
- Cho thuê xe chở khách (không có lái xe đi kèm); cho thuê xe tải, bán rơ moóc;
- Hoạt động bảo vệ cá nhân;
- Thu gom rác thải không độc hại;
- Thu gom rác thải độc hại;
- Hoạt động của các cơ sở thể thao;
- Xây dựng công trình điện;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác: Xây dựng nền móng và ép cọc;
- Hoạt động tư vấn quản lý;
- Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hoá (trừ đấu giá hàng hoá);
- Xây dựng công trình chế biến, chế tạo;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- Xây dựng công trình công ích khác;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Truyền tải và phân phối điện;
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình;
- Bán lẻ thuốc, dụng cụ y tế, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh.

Trong năm 2025, hoạt động chính của Công ty là xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp, nhà xưởng, cho thuê lại đất, cho thuê nhà xưởng, khu lưu trú công nhân và hoạt động dịch vụ Khu công nghiệp.

2. Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Quản lý điều hành

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Quản lý điều hành trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị

| Họ và tên | Chức vụ | Bổ nhiệm /miễn nhiệm |
|-------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Ông Lê Tấn Cường | Chủ tịch Hội đồng Quản trị | Bổ nhiệm ngày 28/11/2021 |
| Ông Trần Hồng Sơn | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 25/06/2021 |
| Ông Nguyễn Vũ Mạnh Tuấn | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 25/06/2021 |
| Ông Lương Quốc Đạt | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 20/04/2023 |
| Bà Nguyễn Thị Tuyết Mai | Thư ký Hội đồng Quản trị | Bổ nhiệm ngày 25/06/2021 |

Ban Kiểm soát

| Họ và tên | Chức vụ | Bổ nhiệm /miễn nhiệm |
|-----------------------|------------|--------------------------|
| Ông Nguyễn Ngọc Quang | Trưởng ban | Bổ nhiệm ngày 29/12/2021 |
| Ông Phạm Hoàng Anh | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 20/04/2023 |
| Ông Tô Minh Chánh | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 20/04/2023 |

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU
Áp Long Hậu 3, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Quản lý điều hành

| Họ và tên | Chức vụ | Bổ nhiệm /tái bổ nhiệm |
|-----------------------|-------------------|------------------------------|
| Ông Trần Hồng Sơn | Tổng Giám đốc | Tái bổ nhiệm ngày 27/10/2023 |
| Ông Nguyễn Việt Hùng | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 02/01/2025 |
| Ông Nguyễn Trung Nhân | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 01/11/2023 |
| Ông Nguyễn Tấn Phong | Kế toán trưởng | Bổ nhiệm ngày 01/09/2019 |

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm tài chính và cho đến ngày lập báo cáo này là ông Trần Hồng Sơn – Tổng Giám đốc.

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm.

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

Ngoài sự kiện đã nêu trên, không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính.

5. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

6. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính để 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. Trong việc lập Báo cáo tài chính 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;
- Lập Báo cáo tài chính 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.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU
Áp Long Hậu 3, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

7. Công bố các báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc công bố Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cùng với bản thuyết minh đính kèm cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



TRẦN HỒNG SƠN
Tổng Giám đốc

Tây Ninh, ngày 05 tháng 03 năm 2026



Công ty TNHH Kiểm Toán AFC Việt Nam
AFC Vietnam Auditing Co., Ltd.

Thành viên tập đoàn PKF Quốc tế
Member firm of PKF International

Số: 194/2026/BCKT-HCM.01349



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Long Hậu ("Công ty"), được lập ngày 05 tháng 03 năm 2026, từ trang 07 đến trang 46, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Long Hậu tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến thuyết minh 9.4 của báo cáo tài chính, trong đó trình bày việc Công ty chưa thực hiện ghi nhận nghĩa vụ hoàn trả chi phí bố trí tái định cư của dự án Khu Công nghiệp Long Hậu 1 cho Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận. Tại ngày phát hành báo cáo kiểm toán này, Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng Công ty chưa có cơ sở ước tính đáng tin cậy về số tiền phải trả này, theo đó, chưa ghi nhận nghĩa vụ hoàn trả này trên báo cáo tài chính.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.



TRANG ĐẮC NHA
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2111-2023-009-1
Người được ủy quyền

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 03 năm 2026

BÙI VĂN BÔNG
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0177-2023-009-1



CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Áp Long Hậu 3, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2025

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2025 VND | 01/01/2025 VND |
|--|--------------|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| TÀI SẢN | | | | |
| TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 2.223.098.558.168 | 2.172.380.471.661 |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 5.1 | 90.116.674.302 | 115.643.526.768 |
| Tiền | 111 | | 75.116.674.302 | 61.643.526.768 |
| Các khoản tương đương tiền | 112 | | 15.000.000.000 | 54.000.000.000 |
| Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | 934.300.959.689 | 899.578.321.206 |
| Chứng khoán kinh doanh | 121 | | - | - |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | 122 | | - | - |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | 5.2.1 | 934.300.959.689 | 899.578.321.206 |
| Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 354.155.801.177 | 315.870.599.877 |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 5.3 | 14.518.809.338 | 15.808.428.463 |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 5.4 | 5.484.625.560 | 12.417.792.810 |
| Phải thu nội bộ ngắn hạn | 133 | | - | - |
| Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134 | | - | - |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | | - | - |
| Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 5.5.1 | 334.397.820.824 | 287.889.833.149 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | 5.6 | (245.454.545) | (245.454.545) |
| Tài sản thiếu chờ xử lý | 139 | | - | - |
| Hàng tồn kho | 140 | 5.7 | 831.036.542.104 | 827.775.895.451 |
| Hàng tồn kho | 141 | | 831.036.542.104 | 827.775.895.451 |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | - | - |
| Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 13.488.580.896 | 13.512.128.359 |
| Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | 5.8.1 | 703.675.839 | 755.709.778 |
| Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 12.777.615.484 | 12.740.355.974 |
| Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | 5.16 | 7.289.573 | 16.062.607 |
| Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 154 | | - | - |
| Tài sản ngắn hạn khác | 155 | | - | - |

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Áp Long Hậu 3, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2025

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2025 VND | 01/01/2025 VND |
|--|--------------|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| TÀI SẢN | | | | |
| TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 1.053.226.636.846 | 897.805.540.546 |
| Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 3.808.208.896 | 3.808.208.896 |
| Phải thu dài hạn của khách hàng | 211 | | - | - |
| Trả trước cho người bán dài hạn | 212 | | - | - |
| Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc | 213 | | - | - |
| Phải thu nội bộ dài hạn | 214 | | - | - |
| Phải thu về cho vay dài hạn | 215 | 5.9 | 5.000.000.000 | 5.000.000.000 |
| Phải thu dài hạn khác | 216 | 5.5.2 | 3.808.208.896 | 3.808.208.896 |
| Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | 219 | 5.6 | (5.000.000.000) | (5.000.000.000) |
| Tài sản cố định | 220 | | 51.056.116.171 | 57.943.479.004 |
| Tài sản cố định hữu hình | 221 | 5.10 | 48.719.959.037 | 55.329.906.618 |
| Nguyên giá | 222 | | 150.193.607.748 | 147.912.918.486 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (101.473.648.711) | (92.583.011.868) |
| Tài sản cố định thuê tài chính | 224 | | - | - |
| Nguyên giá | 225 | | - | - |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 226 | | - | - |
| Tài sản cố định vô hình | 227 | 5.11 | 2.336.157.134 | 2.613.572.386 |
| Nguyên giá | 228 | | 3.393.915.972 | 4.141.387.270 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (1.057.758.838) | (1.527.814.884) |
| Bất động sản đầu tư | 230 | 5.12 | 711.804.946.905 | 550.845.143.894 |
| Nguyên giá | 231 | | 1.182.361.981.310 | 967.263.458.101 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | (470.557.034.405) | (416.418.314.207) |
| Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 46.112.478.470 | 46.282.966.077 |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | | - | - |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | 5.13 | 46.112.478.470 | 46.282.966.077 |
| Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 250 | 5.2.2 | 192.575.012.767 | 192.290.373.308 |
| Đầu tư vào công ty con | 251 | | - | - |
| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | | 122.693.500.000 | 122.693.500.000 |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | | 99.630.000.000 | 99.630.000.000 |
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 254 | | (29.748.487.233) | (30.033.126.692) |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 255 | | - | - |
| Tài sản dài hạn khác | 260 | | 47.869.873.637 | 46.635.369.367 |
| Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 5.8.2 | 47.869.873.637 | 46.635.369.367 |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | | - | - |
| Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | 263 | | - | - |
| Tài sản dài hạn khác | 268 | | - | - |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 3.276.325.195.014 | 3.070.186.012.207 |

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Áp Long Hậu 3, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2025

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2025 VND | 01/01/2025 VND |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| NGUỒN VỐN | | | | |
| NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 1.439.661.544.026 | 1.407.227.747.069 |
| Nợ ngắn hạn | 310 | | 733.258.201.342 | 795.197.734.173 |
| Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 5.14 | 65.494.891.757 | 31.173.883.726 |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 5.15 | 28.789.537.119 | 76.592.606.025 |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 5.16 | 6.764.511.754 | 20.959.390.538 |
| Phải trả người lao động | 314 | | 2.640.225.625 | 7.859.362.896 |
| Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 5.17 | 530.548.519.121 | 550.627.989.262 |
| Phải trả nội bộ ngắn hạn | 316 | | - | - |
| Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 317 | | - | - |
| Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | | 47.324.700 | 515.875.684 |
| Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 5.18.1 | 11.347.078.583 | 4.927.558.620 |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 5.19.1 | 35.826.208.925 | 54.937.986.660 |
| Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | | - | - |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | 5.20 | 51.799.903.758 | 47.603.080.762 |
| Quỹ bình ổn giá | 323 | | - | - |
| Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 324 | | - | - |
| Nợ dài hạn | 330 | | 706.403.342.684 | 612.030.012.896 |
| Phải trả người bán dài hạn | 331 | | - | - |
| Người mua trả tiền trước dài hạn | 332 | | - | - |
| Chi phí phải trả dài hạn | 333 | | - | - |
| Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh | 334 | | - | - |
| Phải trả nội bộ dài hạn | 335 | | - | - |
| Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 336 | | 2.804.309.447 | 1.042.847.354 |
| Phải trả dài hạn khác | 337 | 5.18.2 | 97.045.053.404 | 93.521.431.390 |
| Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | 5.19.2 | 195.966.040.000 | 125.937.248.925 |
| Trái phiếu chuyển đổi | 339 | | - | - |
| Cổ phiếu ưu đãi | 340 | | - | - |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 341 | 5.21 | 410.587.939.833 | 391.528.485.227 |
| Dự phòng phải trả dài hạn | 342 | | - | - |
| Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 343 | | - | - |

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Ấp Long Hậu 3, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2025

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | VND | VND |
| VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 1.836.663.650.988 | 1.662.958.265.138 |
| Vốn chủ sở hữu | 410 | 5.22 | 1.836.663.650.988 | 1.662.958.265.138 |
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu | 411 | | 500.120.100.000 | 500.120.100.000 |
| <i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i> | 411a | | 500.120.100.000 | 500.120.100.000 |
| <i>Cổ phiếu ưu đãi</i> | 411b | | - | - |
| Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | 71.770.248.000 | 71.770.248.000 |
| Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu | 413 | | - | - |
| Vốn khác của chủ sở hữu | 414 | | - | - |
| Cổ phiếu quỹ | 415 | | - | - |
| Chênh lệch đánh giá lại tài sản | 416 | | - | - |
| Chênh lệch tỷ giá hối đoái | 417 | | - | - |
| Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 178.619.608.048 | 144.283.659.234 |
| Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp | 419 | | - | - |
| Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 420 | | - | - |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 1.086.153.694.940 | 946.784.257.904 |
| <i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i> | 421a | | 793.696.490.090 | 759.337.374.496 |
| <i>LNST chưa phân phối kỳ này</i> | 421b | | 292.457.204.850 | 187.446.883.408 |
| Nguồn vốn đầu tư XDCB | 422 | | - | - |
| Nguồn kinh phí, quỹ khác | 430 | | - | - |
| Nguồn kinh phí | 431 | | - | - |
| Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ | 432 | | - | - |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 3.276.325.195.014 | 3.070.186.012.207 |



MAI THU PHONG
Người lập biểu



NGUYỄN TÂN PHONG
Kế toán trưởng




TRẦN HỒNG SƠN

Tổng Giám đốc
Tây Ninh, ngày 05 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Áp Long Hậu 3, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|--|-----------|-------------|------------------------|------------------------|
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | | 690.685.976.646 | 423.469.587.710 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - |
| Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | 6.1 | 690.685.976.646 | 423.469.587.710 |
| Giá vốn hàng bán | 11 | 6.2 | 322.374.205.457 | 201.384.703.210 |
| Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | | 368.311.771.189 | 222.084.884.500 |
| Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 6.3 | 58.047.995.087 | 57.558.461.348 |
| Chi phí tài chính | 22 | 6.4 | 12.068.425.386 | 23.882.084.416 |
| - Trong đó, chi phí lãi vay | 23 | | 12.353.064.845 | 13.848.957.724 |
| Chi phí bán hàng | 25 | 6.5 | 7.118.160.884 | 5.438.756.567 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 6.6 | 54.880.939.982 | 58.157.030.412 |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | 352.292.240.024 | 192.165.474.453 |
| Thu nhập khác | 31 | 6.7 | 11.629.361.839 | 49.257.396.454 |
| Chi phí khác | 32 | 6.8 | 690.558.488 | 5.078.071.133 |
| Lợi nhuận/ (lỗ) khác | 40 | | 10.938.803.351 | 44.179.325.321 |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | 363.231.043.375 | 236.344.799.774 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | 5.16 | 51.714.383.919 | 49.390.449.441 |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | 5.21 | 19.059.454.606 | (492.533.075) |
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | | 292.457.204.850 | 187.446.883.408 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | 6.9 | 5.107 | 3.274 |



MAI THU PHONG
Người lập biểu



NGUYỄN TÂN PHONG
Kế toán trưởng



TRẦN HỒNG SƠN
Tổng Giám đốc
Tây Ninh, ngày 05 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Ấp Long Hậu 3, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|--|-------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD | | | | |
| Lợi nhuận trước thuế | 01 | | 363.231.043.375 | 236.344.799.774 |
| Điều chỉnh cho các khoản | | | | |
| Khấu hao tài sản cố định | 02 | | 63.316.895.209 | 62.615.603.280 |
| Các khoản dự phòng/(hoàn nhập) | 03 | | (284.639.459) | 10.033.126.692 |
| (Lãi), lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04 | | (1.335.396.492) | (1.964.241.399) |
| (Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | | (56.712.598.595) | (55.594.219.949) |
| Chi phí lãi vay | 06 | 6.4 | 12.353.064.845 | 13.848.957.724 |
| Các khoản điều chỉnh khác | 07 | | - | - |
| Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động | 08 | | 380.568.368.883 | 265.284.026.122 |
| (Tăng), giảm các khoản phải thu | 09 | | (38.323.810.692) | 13.303.678.879 |
| (Tăng), giảm hàng tồn kho | 10 | | (3.260.646.653) | (180.686.712.484) |
| Tăng, (giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | | (35.453.347.788) | (50.693.491.620) |
| (Tăng)/giảm chi phí trả trước | 12 | | (1.182.470.331) | 1.673.790.532 |
| (Tăng)/ giảm chứng khoán kinh doanh | 13 | | - | - |
| Tiền lãi vay đã trả | 14 | | (13.607.722.379) | (13.848.957.724) |
| Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | 5.16 | (56.784.566.082) | (44.084.309.168) |
| Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | | - | - |
| Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh | 17 | | (19.532.177.004) | (26.082.531.156) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất, kinh doanh | 20 | | 212.423.627.954 | (35.134.506.619) |
| LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | | |
| Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác | 21 | | (217.208.724.864) | (102.428.991.498) |
| Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác | 22 | | - | - |
| Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác | 23 | | (1.053.350.529.988) | (1.264.976.537.951) |
| Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | 1.018.627.891.505 | 1.311.706.495.569 |
| Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | - | - |
| Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | - | - |
| Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 56.712.598.595 | 55.594.219.949 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | (195.218.764.752) | (104.813.931) |
| LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | | |
| Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31 | | - | - |
| Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32 | | - | - |
| Tiền thu từ đi vay | 33 | 7.1 | 110.000.000.000 | 50.500.000.000 |
| Tiền chi trả nợ gốc vay | 34 | 7.2 | (59.082.986.660) | (50.582.986.660) |
| Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính | 35 | | - | - |
| Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | (94.984.125.500) | (95.022.819.000) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | (44.067.112.160) | (95.105.805.660) |
| LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM | 50 | | (26.862.248.958) | (130.345.126.210) |
| TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU NĂM | 60 | 5.1 | 115.643.526.768 | 244.024.411.579 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | 1.335.396.492 | 1.964.241.399 |
| TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM | 70 | 5.1 | 90.116.674.302 | 115.643.526.768 |



MAI THU PHONG
Người lập biểu



NGUYỄN TẤN PHONG
Kế toán trưởng



TRẦN HỒNG SƠN
Tổng Giám đốc

Tây Ninh, ngày 05 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Áp Long Hậu 3, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Long Hậu ("Công ty") là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1100727545, đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 05 năm 2006 và các lần đăng ký thay đổi với lần thay đổi gần nhất là lần thứ 19, ngày 14 tháng 07 năm 2025 do Sở Tài Chính Tỉnh Tây Ninh cấp.

Vào ngày 01 tháng 12 năm 2006, Công ty nhận được Giấy Chứng nhận Đầu tư số 50221000001 do Ban Quản lý các Khu Công nghiệp Tỉnh Long An cấp (nay là Tỉnh Tây Ninh) để được quyền phát triển Khu Công nghiệp Long Hậu ("KCN Long Hậu 1") và cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng. Giấy Chứng nhận Đầu tư này được điều chỉnh lần thứ 4 vào ngày 28 tháng 02 năm 2014.

Vào ngày 11 tháng 06 năm 2009, Công ty nhận được Giấy Chứng nhận đầu tư số 50221000150 do Ban Quản lý các Khu Công nghiệp Tỉnh Long An cấp (nay là Tỉnh Tây Ninh) để phát triển Khu Công nghiệp Long Hậu – Giai đoạn mở rộng ("KCN 2" hay "KCN Long Hậu mở rộng") và cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng. Và được thay thế bằng Giấy Chứng nhận Đầu tư số 5252507315 ngày 10 tháng 01 năm 2019 được thay đổi lần thứ 3 vào ngày 28 tháng 02 năm 2014.

Vào ngày 03 tháng 07 năm 2009, Công ty nhận được Giấy Chứng nhận Đầu tư số 50221000156 do Ban Quản lý Khu Công nghiệp Tỉnh Long An cấp (nay là Tỉnh Tây Ninh) để xây dựng Khu lưu trú 5 tầng bên trong Khu Công nghiệp Long Hậu 1 ("Khu lưu trú"). Giấy Chứng nhận đầu tư này được điều chỉnh lần thứ 2 vào ngày 26 tháng 07 năm 2012.

Vào ngày 07 tháng 08 năm 2009, Công ty nhận được Giấy Chứng nhận Đầu tư số 50121000141 do Ủy ban Nhân dân Tỉnh Long An cấp để đầu tư xây dựng Khu dân cư – tái định cư ("Khu dân cư") tại Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An, Việt Nam nay là Áp Long Hậu 3, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam.

Vào ngày 28 tháng 07 năm 2016, Công ty nhận được Giấy Chứng nhận Đầu tư số 4414381603 do Ban Quản lý Khu Kinh tế Long An cấp để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Long Hậu 3 – Giai đoạn 1 ("KCN Long Hậu 3") tại Áp 3, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An (nay là Tỉnh Tây Ninh). Giấy Chứng nhận đầu tư này được điều chỉnh lần thứ 08 vào ngày 11 tháng 12 năm 2024.

Vào ngày 03 tháng 05 năm 2018, Công ty nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký hoạt động kinh doanh của chi nhánh số 1100727545-001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp để thành lập chi nhánh ở Đà Nẵng. Giấy chứng nhận Đăng ký hoạt động kinh doanh của chi nhánh đã được thay đổi lần thứ 02 (hai) vào ngày 18 tháng 07 năm 2025.

Vào ngày 10 tháng 07 năm 2018, Công ty nhận được Giấy chứng nhận Đầu tư số 4500135878 do Ban quản lý Khu Công nghiệp Đà Nẵng cấp và được điều chỉnh lần thứ nhất vào ngày 12 tháng 10 năm 2022 để thực hiện dự án Nhà xưởng công nghệ cao Long Hậu Đà Nẵng.

Cổ phiếu của Công ty có mã chứng khoán là LHG được niêm yết trên Sàn giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định 48/QĐ-SGDHCM ngày 15 tháng 03 năm 2010.

- Loại cổ phiếu: cổ phiếu phổ thông
- Mã chứng khoán: LHG
- Mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu niêm yết: 50.012.010 cổ phiếu
- Tổng giá trị cổ phiếu niêm yết theo mệnh giá: 500.120.100.000 VND

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ và kinh doanh bất động sản.

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Áp Long Hậu 3, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của Công ty gồm: Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; Mua bán vật liệu xây dựng; Hoạt động của các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm; Cung ứng và quản lý nguồn lao động; Giáo dục nhà trẻ; Giáo dục mẫu giáo; Quảng cáo (thực hiện theo quy định của pháp luật); Xây dựng công trình cấp thoát nước, thủy lợi; Bán lẻ trong siêu thị, trung tâm thương mại; Mua bán nhà ở, chung cư, nhà xưởng, kho, bến bãi, bãi đỗ xe, cho thuê đất, cho thuê nhà, cho thuê nhà xưởng; Kinh doanh bán lẻ xăng dầu; San lấp mặt bằng; Môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất; Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp; Sửa chữa thiết bị điện; Sửa chữa máy móc, thiết bị; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; Sửa chữa máy vi tính và thiết bị ngoại vi; Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính; Tư vấn đầu tư; Lắp đặt hệ thống xây dựng khác; Giáo dục khác chưa phân vào đâu; Bán lẻ điện; Sản xuất thủy điện, nhiệt điện khí, điện gió, điện mặt trời và các dạng năng lượng điện khác; Vận tải hàng hóa bằng đường bộ; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải; Kho bãi và lưu giữ hàng hóa; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ; Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí; Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan; Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm; Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông; Bán lẻ máy vi tính, thiết bị ngoại vi, phần mềm và thiết bị viễn thông trong các cửa hàng chuyên doanh; Hoạt động liên quan đến kế toán, kiểm toán và tư vấn về thuế; Xây dựng trạm biến áp, xây dựng mạng lưới đường dây truyền tải, phân phối điện và các công trình, cấu trúc có liên quan, xây dựng đường dây, đường cáp điện ngầm; Đầu tư xây dựng, kinh doanh KCN và khu dân cư, tư vấn đầu tư, xây dựng; Sản xuất nước tinh khiết đóng chai; Xây dựng nhà không để ở; Vệ sinh công nghiệp và các công trình riêng biệt; Các hoạt động vệ sinh thông thường cho tất cả các loại công trình: Văn phòng, căn hộ hoặc nhà riêng, nhà máy, cửa hàng, các cơ quan và các công trình nhà ở đa mục đích và kinh doanh khác; May trang phục từ da, lông thú; Xử lý nước thải và kinh doanh nước thải sau xử lý, duy tu và bảo dưỡng hệ thống thoát nước; Dịch vụ ăn uống khác; hoạt động cung cấp suất ăn công nghiệp; Dịch vụ giao nhận hàng hoá, hoạt động liên quan khác; Cho thuê xe chở khách (không có lái xe đi kèm); cho thuê xe tải, bán rơ moóc; Hoạt động bảo vệ cá nhân; Thu gom rác thải không độc hại; Thu gom rác thải độc hại; Hoạt động của các cơ sở thể thao; Xây dựng công trình điện; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác: Xây dựng nền móng và ép cọc; Hoạt động tư vấn quản lý; Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hoá (trừ đấu giá hàng hoá); Xây dựng công trình chế biến, chế tạo; Hoàn thiện công trình xây dựng; Xây dựng công trình đường bộ; Xây dựng công trình cấp, thoát nước; Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc; Xây dựng công trình công ích khác; Lắp đặt hệ thống điện; Truyền tải và phân phối điện; Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình; Bán lẻ thuốc, dụng cụ y tế, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh.

Trong năm 2025, hoạt động chính của Công ty là xây dựng công trình công nghiệp, nhà xưởng, cho thuê lại đất, cho thuê nhà xưởng, khu lưu trú công nhân và hoạt động dịch vụ Khu công nghiệp.

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.5 Cấu trúc của Công ty

Các Công ty liên kết

| Tên công ty | Địa chỉ trụ sở chính | Hoạt động kinh doanh chính | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Tỷ lệ lợi ích |
|---|--|---|---------------|------------------------|---------------|
| Công ty Cổ phần Công Nghệ Igreen | Tòa nhà F, Đường nội bộ Đại học Quốc Gia Thành phố Hồ Chí Minh, Khu phố 6, Phường Linh Xuân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam | Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính | 40,00% | 40,00% | 40,00% |
| Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng Tp. Hồ Chí Minh ("Sapulico") | Số 121 Châu Văn Liêm, Phường Chợ Lớn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam | Quản lý, vận hành, duy tu và sửa chữa hệ thống chiếu sáng công cộng | 27,82% | 27,82% | 27,82% |

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Ấp Long Hậu 3, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

Các số liệu trình bày trong báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

1.7 Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tổng số nhân viên của Công ty là 131 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 131 người).

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

2.1 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.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

3.2 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, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 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).

4.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày lập bảng cân đối kế toán. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Ấp Long Hậu 3, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

4.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

4.4 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

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

Các khoản cho vay

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trích lập khi công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết. Nếu công ty liên kết 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 liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Ấp Long Hậu 3, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

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

4.5 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 dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

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

4.6 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho chủ yếu bao gồm chi phí phát triển khu công nghiệp, khu dân cư và khu chuyên gia chuyển đổi.

• Khu công nghiệp

Chi phí phát triển khu công nghiệp được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát triển khu công nghiệp.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ tài chính và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ (nếu trọng yếu) trừ chi phí ước tính để hoàn thành khu dân cư – tái định cư và các chi phí bán hàng và tiếp thị ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ.

• Khu dân cư và khu chuyên gia chuyển đổi

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

Giá thành bao gồm giá trị quyền sử dụng đất; chi phí xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng; và chi phí lập kế hoạch, thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyển nhượng bất động sản, chi phí xây dựng và các chi phí khác có liên quan.

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Áp Long Hậu 3, Xã Càn Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Giá thành của hàng tồn kho được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, riêng đối với nghiệp vụ bán được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản bán đi và phân bổ các chi phí chung dựa trên diện tích của bất động sản bán đi.

Tiền hoa hồng không hoàn lại trả cho đại lý tiếp thị hoặc bán hàng trong việc bán các lô bất động sản được ghi nhận vào chi phí khi thanh toán.

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, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc năm tài chính và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ (nếu trọng yếu) trừ chi phí ước tính để hoàn thành khu dân cư – tái định cư và các chi phí bán hàng và tiếp thị ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ.

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 dễ dàng, 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 lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

4.7 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước 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 trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

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.

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.

4.8 Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

| <u>Loại tài sản cố định</u> | <u>Số năm</u> |
|-------------------------------|---------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 25 |
| Máy móc, thiết bị | 05 – 15 |
| Phương tiện vận tải | 06 – 10 |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 – 05 |
| Tài sản cố định hữu hình khác | 03 – 09 |

Tài sản cố định vô hình

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

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Ấp Long Hậu 3, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

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

| <u>Loại tài sản</u> | <u>Số năm</u> |
|--------------------------|---------------|
| Quyền sử dụng đất | 49 |
| Phần mềm máy tính | 03 – 05 |
| Giấy phép khai thác nước | 03 – 05 |

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ...

Chương trình phần mềm

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.

Giấy phép nhượng quyền

Nguyên giá của giấy phép nhượng quyền bao gồm giá mua, thuế mua hàng không được hoàn lại và chi phí mua.

4.9 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư 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 khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng.

Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

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:

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Ấp Long Hậu 3, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Loại tài sản cố định

Nhà xưởng

Khu lưu trữ

Trung tâm dịch vụ

Số năm

15 - 25

25

25

4.10 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.

4.11 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.

4.12 Tiền lương

Tiền lương phân bổ vào chi phí trong kỳ được căn cứ vào mức lương và các khoản phụ cấp đã được thỏa thuận trên hợp đồng lao động.

4.13 Vốn chủ sở hữu

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.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

4.14 Phân phối lợi nhuận

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Ấp Long Hậu 3, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

4.15 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng chủ yếu đến từ KCN Long Hậu 3. KCN Long Hậu 3 vẫn đang trong quá trình xây dựng và phát triển.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền huỷ ngang hợp đồng cho thuê và Công ty không có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức.
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản.
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc 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, hàng hoá, 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 sản phẩm, 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 thu được 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 của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu về cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu về 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Áp Long Hậu 3, Xã Càn Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi 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. Cổ tức nhận được liên quan đến giai đoạn trước khi mua khoản đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư.

4.16 Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. 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 kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

4.17 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Ấp Long Hậu 3, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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 nợ 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.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ được kiểm tra bởi cơ quan thuế. Do sự áp dụng của luật thuế cho từng loại nghiệp vụ và việc giải thích, hiểu cũng như chấp thuận theo nhiều cách khác nhau nên số liệu của báo cáo tài chính giữa niên độ có thể sẽ khác với số liệu của cơ quan thuế.

4.18 Báo cáo theo bộ phận

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

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

4.19 Công cụ tài chính

- Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, đầu tư dài hạn khác, phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay và nợ, phải trả người bán và chi phí phải và các khoản phải trả khác.

- Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

4.20 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Ấp Long Hậu 3, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Các công ty/ đối tượng sau đây được xem là các bên có liên quan:

| Công ty/ đối tượng | Quan hệ |
|---|------------------|
| Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận | Cổ đông lớn |
| Công ty Cổ phần Công Nghệ Igreen | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng Thành phố Hồ Chí Minh ("Sapulico") | Công ty liên kết |

Các cá nhân được xem là các bên có liên quan: các nhân sự chủ chốt của Công ty (gồm các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Công ty và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt).

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

| | 31/12/2025 VND | 01/01/2025 VND |
|---------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | | |
| - VND | 33.332.078.306 | 21.192.004.194 |
| - USD (*) | 41.758.334.671 | 40.428.720.323 |
| - EUR(*) | 26.261.325 | 22.802.251 |
| Các khoản tương đương tiền (**) | 15.000.000.000 | 54.000.000.000 |
| | 90.116.674.302 | 115.643.526.768 |

(*) Chi tiết số dư gốc ngoại tệ của tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

| | Nguyên tệ | Tương đương VND |
|---------------------------------|--------------|--------------------|
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | | |
| - USD | 1.596.086,62 | 41.758.334.671 |
| - EUR | 861,14 | 26.261.325 |

(**) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại ngân hàng có lãi suất là 4,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: lãi suất là 2,30% - 3,35%/năm).

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

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

5.2.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|--------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá gốc VND | Giá trị ghi sổ VND | Giá gốc VND | Giá trị ghi sổ VND |
| Ngắn hạn | | | | |
| Tiền gửi có kỳ hạn | 934.300.959.689 | 934.300.959.689 | 899.578.321.206 | 899.578.321.206 |
| | 934.300.959.689 | 934.300.959.689 | 899.578.321.206 | 899.578.321.206 |

Là các khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,80%/năm đến 6,10%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: lãi suất là 4,30%/năm đến 5,80%/năm).

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Ấp Long Hậu 3, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.2.2 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

| | 31/12/2025 | | | 01/01/2025 | | |
|---|------------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------|
| | Giá gốc VND | Dự phòng VND | Giá trị hợp lý VND | Giá gốc VND | Dự phòng VND | Giá trị hợp lý VND |
| Đầu tư vào công ty liên kết | | | | | | |
| Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen (1) | 20.000.000.000 | (20.000.000.000) | (*) | 20.000.000.000 | (20.000.000.000) | (*) |
| Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng TP. Hồ Chí Minh ("Sapulico") (2) | 102.693.500.000 | - | (*) | 102.693.500.000 | - | (*) |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | | | | | |
| Công ty Cổ phần Cảng Sài Gòn – Hiệp Phước (3) | 80.000.000.000 | (9.748.487.233) | (*) | 80.000.000.000 | (10.033.126.692) | (*) |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (4) | 19.630.000.000 | - | (*) | 19.630.000.000 | - | (*) |
| | 222.323.500.000 | (29.748.487.233) | | 222.323.500.000 | (30.033.126.692) | |

(*) Tại ngày báo cáo, Công ty không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này, giá trị hợp lý của khoản đầu tư tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư vào đơn vị khác:

- (1) Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen với giá trị là 20.000.000.000 VND, chiếm 40,00% vốn điều lệ. Tại ngày lập báo cáo Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen đang làm thủ tục xin phá sản, Công ty đã trích lập dự phòng giảm giá của toàn bộ giá trị khoản đầu tư này.
- (2) Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng Thành phố Hồ Chí Minh ("Sapulico") với giá trị là 102.693.500.000 VND, chiếm 27,82% vốn điều lệ (tại ngày 01/01/2025: 102.693.500.000 VND chiếm 27,82% vốn điều lệ).
- (3) Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Cảng Sài Gòn – Hiệp Phước với giá trị là 80.000.000.000 VND, chiếm 9,40% vốn điều lệ (tại ngày 01/01/2025: 80.000.000.000 VND chiếm 9,40% vốn điều lệ).
- (4) Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định với giá trị là 19.630.000.000 VND, chiếm 3,24% vốn điều lệ (tại ngày 01/01/2025: 19.630.000.000 VND chiếm 3,24% vốn điều lệ).

Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn như sau:

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|---------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Tại ngày đầu năm | (30.033.126.692) | (20.000.000.000) |
| Trích lập/ (hoàn nhập) dự phòng | 284.639.459 | (10.033.126.692) |
| Tại ngày cuối năm | (29.748.487.233) | (30.033.126.692) |

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

| | 31/12/2025 VND | 01/01/2025 VND |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Phải thu các khách hàng khác | | |
| Công ty Cổ phần thực phẩm GN | 751.433.160 | 722.988.137 |
| Công ty Cổ phần Thực phẩm Cát Hải | 691.429.914 | 648.240.190 |
| Các khách hàng khác | 13.075.946.264 | 14.437.200.136 |
| | 14.518.809.338 | 15.808.428.463 |

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Ấp Long Hậu 3, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

| | 31/12/2025 VND | 01/01/2025 VND |
|--------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Trả trước cho người bán khác | | |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế IDDC | 1.285.020.000 | - |
| Các tổ chức và cá nhân khác | 4.199.605.560 | 12.417.792.810 |
| | 5.484.625.560 | 12.417.792.810 |

5.5 Phải thu ngắn hạn, dài hạn khác**5.5.1 Phải thu ngắn hạn khác**

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|---|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
| | Giá trị VND | Dự phòng VND | Giá trị VND | Dự phòng VND |
| Phải thu bên liên quan | | | | |
| Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận (*) | 60.382.481.621 | - | 60.002.071.621 | - |
| Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen | 245.454.545 | (245.454.545) | 245.454.545 | (245.454.545) |
| Các tổ chức và cá nhân khác | | | | |
| Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Huyện Cần Giuộc - Kinh phí và thỏa thuận bồi thường các dự án | 158.233.435.839 | - | 107.985.854.869 | - |
| Tạm ứng Kinh phí và thỏa thuận bồi thường các dự án (**) | 82.657.740.411 | - | 82.657.740.411 | - |
| Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn (***) | 23.430.809.738 | - | 23.430.809.738 | - |
| Ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 4.750.900.000 | - | 4.808.900.000 | - |
| Tạm ứng nhân viên | 337.113.750 | - | 463.685.750 | - |
| Các khoản phải thu khác | 4.359.884.920 | - | 8.295.316.215 | - |
| | 334.397.820.824 | (245.454.545) | 287.889.833.149 | (245.454.545) |

(*) Khoản tạm ứng cho Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận ("IPC") một phần nghĩa vụ hoàn trả chi phí bố trí tái định cư cho dự án KCN Long Hậu 1 (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng) theo yêu cầu của thỏa thuận nguyên tắc ký kết giữa hai bên. Hiện tại, Công ty đang làm việc với IPC về toàn bộ chi phí đầu tư cho việc bố trí tái định cư của Dự án này.

(**) Đây là khoản tạm ứng kinh phí và thỏa thuận bồi thường được Công ty cử cá nhân làm đại diện theo Ủy quyền số 016/2017/UQ-LHC-TGD ngày 16/11/2017 và Ủy quyền số 001a/2017/UQ-LHC-TGD ngày 10/02/2017. Đại diện Công ty ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo phương án thỏa thuận bồi thường được duyệt của Công ty. Công ty giám sát việc chi trả và nắm giữ các tài sản này.

(***) Đây là khoản hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn để thực hiện dự án khu dân cư và tái định cư Long Hậu (37 ha) theo hợp đồng số 01/HĐ.HTKD ngày 03 tháng 03 năm 2010 và phụ lục hợp đồng số 03/PLHĐ.NSG-16 ngày 04/11/2016. Dự án đang trong quá trình kiểm toán dự án để phân chia chi phí đầu tư.

5.5.2 Phải thu dài hạn khác

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|---|----------------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| | Giá trị VND | Dự phòng VND | Giá trị VND | Dự phòng VND |
| Phải thu tổ chức và cá nhân khác | | | | |
| Ký quỹ đầu tư các dự án | 3.808.208.896 | - | 3.808.208.896 | - |
| | 3.808.208.896 | - | 3.808.208.896 | - |

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Ấp Long Hậu 3, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.6 Nợ quá hạn

| | 31/12/2025 | | | 01/01/2025 | | |
|----------------------------------|-------------------|----------------------|-------------------------------|-------------------|----------------------|-------------------------------|
| | Thời gian quá hạn | Giá gốc VND | Giá trị có thể thu hồi VND | Thời gian quá hạn | Giá gốc VND | Giá trị có thể thu hồi VND |
| Bên liên quan | | | | | | |
| Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen | | | | | | |
| - Phải thu ngắn hạn khác | > 3 năm | 245.454.545 | - | > 3 năm | 245.454.545 | - |
| - Phải thu về cho vay dài hạn | > 3 năm | 5.000.000.000 | - | > 3 năm | 5.000.000.000 | - |
| | | 5.245.454.545 | - | | 5.245.454.545 | - |

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

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|---|----------------------|----------------------|
| Tại ngày đầu năm | 5.245.454.545 | 5.245.454.545 |
| Trích lập/ (hoàn nhập) dự phòng trong năm | - | - |
| Tại ngày cuối năm | 5.245.454.545 | 5.245.454.545 |

5.7 Hàng tồn kho

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|---|------------------------|-----------------|------------------------|-----------------|
| | Giá gốc VND | Dự phòng VND | Giá gốc VND | Dự phòng VND |
| Nguyên vật liệu | 731.222.286 | - | 486.248.051 | - |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*) | 830.040.645.419 | - | 827.024.572.348 | - |
| Thành phẩm | 35.556.218 | - | 35.956.871 | - |
| Hàng hoá | 229.118.181 | - | 229.118.181 | - |
| | 831.036.542.104 | - | 827.775.895.451 | - |

(*) Chi phí phát triển khu công nghiệp và Khu dân cư - tái định cư bao gồm chi phí đền bù và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng của các dự án sau:

| | 31/12/2025 VND | 01/01/2025 VND |
|--|------------------------|------------------------|
| Dự án KCN Long Hậu hiện hữu (LH1) | 16.521.334.891 | 17.234.546.035 |
| Dự án KCN Long Hậu mở rộng (LH2) | 10.834.567.667 | 11.411.750.935 |
| Dự án Long Hậu 3 - GD I (123 ha) (LH3) | 654.190.970.493 | 654.200.540.240 |
| Khu dân cư | 146.320.458.657 | 142.004.421.427 |
| Dự án KCN khác | 2.173.313.711 | 2.173.313.711 |
| | 830.040.645.419 | 827.024.572.348 |

5.8 Chi phí trả trước ngắn hạn, dài hạn**5.8.1 Chi phí trả trước ngắn hạn**

| | 31/12/2025 VND | 01/01/2025 VND |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ | 129.564.330 | 134.351.036 |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác | 574.111.509 | 621.358.742 |
| | 703.675.839 | 755.709.778 |

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Ấp Long Hậu 3, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.8.2 Chi phí trả trước dài hạn

| | 31/12/2025 VND | 01/01/2025 VND |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tiền thuê đất trả trước (*) | 38.113.785.371 | 39.120.433.679 |
| Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ | 193.304.875 | 208.658.510 |
| Chi phí trả trước dài hạn khác | 9.562.783.391 | 7.306.277.178 |
| | 47.869.873.637 | 46.635.369.367 |

(*) Tiền thuê đất trả trước là các khoản tiền thanh toán cho Nhà nước về các hợp đồng thuê đất để xây dựng nhà điều hành, nhà xưởng xây sẵn của Công ty và chi nhánh, trung tâm thương mại, nhà máy nước và nhà máy xử lý nước... thời gian thuê đất đến năm 2068.

5.9 Phải thu về cho vay dài hạn

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|--------------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
| | Giá trị VND | Dự phòng VND | Giá trị VND | Dự phòng VND |
| Phải thu bên liên quan | | | | |
| Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen (*) | 5.000.000.000 | (5.000.000.000) | 5.000.000.000 | (5.000.000.000) |
| | 5.000.000.000 | (5.000.000.000) | 5.000.000.000 | (5.000.000.000) |

(*) Là khoản tiền cho Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen là bên liên quan vay theo hợp đồng cho vay 195/2011/HĐ-LHC-TCKT ngày 08/06/2011 với lãi suất từ ngày 08/06/2011 đến ngày 31/03/2012 là 19%/năm, từ ngày 01/04/2012 trở đi lãi suất bằng lãi suất gửi tiết kiệm cá nhân trả sau kỳ hạn 12 tháng, bằng đồng Việt Nam được niêm yết bởi Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh cộng 3%/năm. Thời hạn cho vay 18 tháng. Khoản cho vay này đã quá hạn thanh toán và Công ty đã trích lập dự phòng với tỷ lệ 100%.

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU
 Ấp Long Hậu 3, Xã Càn Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.10 Tình hình tăng/ giảm tài sản cố định hữu hình

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | | Máy móc thiết bị | | Phương tiện vận tải | | Thiết bị, dụng cụ quản lý | | Tài sản cố định khác | | Cộng | |
|--|---------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|------------------------|------------------------------|-----|-------------------------|-----|------|-----|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Nguyên giá | | | | | | | | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | 91.344.846.074 | 31.830.468.443 | 21.314.219.850 | 1.126.984.865 | 2.296.399.254 | 147.912.918.486 | | | | | | |
| Tăng trong năm | - | 1.782.912.528 | - | 43.181.819 | 940.494.915 | 2.766.589.262 | | | | | | |
| Giảm khác | - | (485.900.000) | - | - | - | (485.900.000) | | | | | | |
| Tại ngày 31/12/2025 | 91.344.846.074 | 33.127.480.971 | 21.314.219.850 | 1.170.166.684 | 3.236.894.169 | 150.193.607.748 | | | | | | |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | | | | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | 61.015.023.388 | 15.243.213.057 | 13.088.996.495 | 939.379.674 | 2.296.399.254 | 92.583.011.868 | | | | | | |
| Khấu hao trong năm | 5.601.470.325 | 2.048.721.669 | 1.119.257.508 | 87.285.759 | 44.024.498 | 8.900.759.759 | | | | | | |
| Giảm khác | - | (10.122.916) | - | - | - | (10.122.916) | | | | | | |
| Tại ngày 31/12/2025 | 66.616.493.713 | 17.281.811.810 | 14.208.254.003 | 1.026.665.433 | 2.340.423.752 | 101.473.648.711 | | | | | | |
| Giá trị còn lại | | | | | | | | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | 30.329.822.686 | 16.587.255.386 | 8.225.223.355 | 187.605.191 | 896.470.417 | 55.329.906.618 | | | | | | |
| Tại ngày 31/12/2025 | 24.728.352.361 | 15.845.669.161 | 7.105.965.847 | 143.501.251 | 896.470.417 | 48.719.959.037 | | | | | | |
| Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: | | | | | | | | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | 7.398.144.240 | 9.695.068.378 | 11.060.907.238 | 792.406.092 | 2.296.399.254 | 31.242.925.202 | | | | | | |
| Tại ngày 31/12/2025 | 14.441.608.840 | 9.840.959.578 | 11.060.907.238 | 877.506.092 | 2.296.399.254 | 38.517.381.002 | | | | | | |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, giá trị còn lại của hệ thống điện mặt trời áp mái nhà xưởng xây sẵn lô T4 dùng để thế chấp đảm bảo cho các khoản vay là 10.005.548.863 VND (ngày 01/01/2025 là 11.012.600.863 VND).

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Áp Long Hậu 3, Xã Càn Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.11 Tình hình tăng/ giảm tài sản cố định vô hình

| | Quyền sử dụng đất VND | Phần mềm máy tính VND | Giấy phép nhượng quyền VND | Tổng cộng VND |
|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------------|----------------------|
| Nguyên giá | | | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | 1.777.800.000 | 1.050.971.298 | 1.312.615.972 | 4.141.387.270 |
| Giảm trong năm | - | (747.471.298) | - | (747.471.298) |
| Tại ngày 31/12/2025 | 1.777.800.000 | 303.500.000 | 1.312.615.972 | 3.393.915.972 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | 237.800.000 | 1.050.971.298 | 239.043.586 | 1.527.814.884 |
| Khấu hao trong năm | - | - | 277.415.252 | 277.415.252 |
| Giảm trong năm | - | (747.471.298) | - | (747.471.298) |
| Tại ngày 31/12/2025 | 237.800.000 | 303.500.000 | 516.458.838 | 1.057.758.838 |
| Giá trị còn lại | | | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | 1.540.000.000 | - | 1.073.572.386 | 2.613.572.386 |
| Tại ngày 31/12/2025 | 1.540.000.000 | - | 796.157.134 | 2.336.157.134 |

5.12 Bất động sản đầu tư cho thuê

| | Nhà xưởng VND | Khu lưu trú VND | Trung tâm dịch vụ VND | Tổng cộng VND |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Nguyên giá | | | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | 738.367.756.181 | 183.560.895.127 | 45.334.806.793 | 967.263.458.101 |
| Tăng từ xây dựng cơ bản | 215.098.523.209 | - | - | 215.098.523.209 |
| Tại ngày 31/12/2025 | 953.466.279.390 | 183.560.895.127 | 45.334.806.793 | 1.182.361.981.310 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | 308.322.452.762 | 97.315.405.437 | 10.780.456.008 | 416.418.314.207 |
| Khấu hao trong năm | 44.641.148.766 | 7.187.473.716 | 2.310.097.716 | 54.138.720.198 |
| Tại ngày 31/12/2025 | 352.963.601.528 | 104.502.879.153 | 13.090.553.724 | 470.557.034.405 |
| Giá trị còn lại | | | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | 430.045.303.419 | 86.245.489.690 | 34.554.350.785 | 550.845.143.894 |
| Tại ngày 31/12/2025 | 600.502.677.862 | 79.058.015.974 | 32.244.253.069 | 711.804.946.905 |

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 lập báo cáo cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cho thuê bởi vì không có giao dịch gần đây trên thị trường cho bất động sản tương tự và nằm cùng địa điểm với bất động sản đầu tư của Công ty và không có thị trường hoạt động cho loại bất động sản đầu tư này. Giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2025. Tuy nhiên, dựa trên khả năng cho thuê của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty với tổng giá trị còn lại là 627.264.854.737 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 401.329.572.650 VND) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng.

Trong năm 2025, doanh thu phát sinh từ Bất động sản đầu tư cho thuê là 221.585.760.088 VND (năm 2024 là 184.614.423.824 VND).

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU
 Ấp Long Hậu 3, Xã Cấn Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

| | 01/01/2025 | Phát sinh trong năm | Kết chuyển vào bất động sản đầu tư | Kết chuyển khác | 31/12/2025 |
|---------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND |
| Hệ thống cung cấp nước | 7.513.582.716 | 195.030.000 | - | - | 7.708.612.716 |
| Dự án Nhà máy nước Mỹ Lộc | 30.655.990.987 | - | - | - | 30.655.990.987 |
| Dự án nhà xưởng | 7.978.392.374 | 214.832.658.147 | (215.098.523.209) | (154.198.000) | 7.558.329.312 |
| Công trình khác | 135.000.000 | 4.503.356.567 | - | (4.448.811.112) | 189.545.455 |
| | 46.282.966.077 | 219.531.044.714 | (215.098.523.209) | (4.603.009.112) | 46.112.478.470 |

5.14 Phải trả người bán ngắn hạn, dài hạn

5.14.1 Phải trả người bán ngắn hạn

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND |
| Phải trả các bên liên quan | | | | |
| Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận | 1.835.025.075 | 1.835.025.075 | 1.835.025.075 | 1.835.025.075 |
| Phải trả các nhà cung cấp khác | | | | |
| Công ty TNHH Xây dựng IVY | 39.818.687.109 | 39.818.687.109 | - | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Thành An 665 | 10.315.984.457 | 10.315.984.457 | 10.213.897.532 | 10.213.897.532 |
| Các nhà cung cấp khác | 13.525.195.116 | 13.525.195.116 | 19.124.961.119 | 19.124.961.119 |
| | 65.494.891.757 | 65.494.891.757 | 31.173.883.726 | 31.173.883.726 |

5.14.2 Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

5.15 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Người mua trả tiền trước khác | | |
| Công ty TNHH A-Fruit Global | 16.039.822.500 | - |
| Công ty Cổ phần PI Logistics Long Hậu | 11.340.044.800 | - |
| Các khách hàng khác | 1.409.669.819 | 76.592.606.025 |
| | 28.789.537.119 | 76.592.606.025 |



CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Áp Long Hậu 3, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.16 Thuế và các khoản phải nộp/ (phải thu) Nhà nước

| | 01/01/2025 | | Số phát sinh trong năm | | 31/12/2025 | |
|----------------------------|-----------------------|---------------------|------------------------|--------------------------|----------------------|--------------------|
| | Phải nộp VND | Phải thu VND | Số phải nộp VND | Số đã nộp VND | Phải nộp VND | Phải thu VND |
| Thuế giá trị gia tăng | 12.068.879.071 | - | 20.886.748.754 | (29.914.494.252) | 3.041.133.573 | - |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 8.428.920.982 | - | 51.714.383.919 | (56.784.566.082) | 3.358.738.819 | - |
| Thuế thu nhập cá nhân | 386.593.546 | - | 6.505.105.374 | (6.541.289.863) | 350.409.057 | - |
| Thuế tài nguyên | - | (16.062.607) | 2.093.072.708 | (2.084.299.674) | - | (7.289.573) |
| Thuế đất | - | - | 15.400.191.100 | (15.400.191.100) | - | - |
| Các loại thuế khác | 74.996.939 | - | 369.708.405 | (430.475.039) | 14.230.305 | - |
| | 20.959.390.538 | (16.062.607) | 96.969.210.260 | (111.155.316.010) | 6.764.511.754 | (7.289.573) |

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 là 8% và 10% đối với hoạt động chính của Công ty, thuế suất là 5% đối với hoạt động cung cấp nước sạch, thuốc y tế, cho thuê căn hộ khu lưu trú.

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")

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 trong năm được ước tính như sau:

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|--|------------------------|------------------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 363.231.043.375 | 236.344.799.774 |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN: | | |
| - Các khoản điều chỉnh tăng | | |
| + Chi phí trích trước năm nay chưa chi tạm loại | 2.443.284.277 | 8.184.784.832 |
| + Chi phí không được trừ khi tính thuế | 2.682.023.889 | 2.881.627.714 |
| - Các khoản điều chỉnh giảm | | |
| + Chi phí trích trước tạm loại và đã chi | (6.125.901.740) | (8.489.592.915) |
| + Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối năm | (1.335.396.492) | (1.964.241.399) |
| + Thu nhập từ cổ tức được chia | (7.109.550.000) | (7.504.525.000) |
| - Ảnh hưởng doanh thu và giá vốn đã ghi nhận một lần nhưng được phân bổ đều theo thời gian cho thuế để tính thuế | (80.428.838.661) | 18.615.480.545 |
| Thu nhập tính thuế | 273.356.664.648 | 248.068.333.551 |
| Thuế suất thuế TNDN | 20% | 20% |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 54.671.332.929 | 49.613.666.710 |
| Thuế TNDN được miễn, giảm | (1.062.005.137) | (354.749.448) |
| Điều chỉnh thuế TNDN phải nộp của các năm trước | (1.894.943.873) | 131.532.179 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51.714.383.919 | 49.390.449.441 |

Các loại thuế khác:

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Áp Long Hậu 3, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.17 Chi phí phải trả ngắn hạn

| | 31/12/2025 VND | 01/01/2025 VND |
|---|------------------------|------------------------|
| Phải trả tổ chức và cá nhân khác | | |
| Chi phí phát sinh thêm để hoàn thành cơ sở hạ tầng phân bổ cho các khu đất đã được cho thuê của KCN LH1, KCN LH2, KCN LH3 | 519.675.043.875 | 536.927.969.384 |
| Chi phí phát sinh thêm để hoàn thành cơ sở hạ tầng phân bổ cho các khu đất đã bán của Khu dân cư và khu chuyên gia chuyển đổi | 3.635.101.810 | 4.412.238.592 |
| Chi phí khác | 7.238.373.436 | 9.287.781.286 |
| | 530.548.519.121 | 550.627.989.262 |

5.18 Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác**5.18.1 Phải trả ngắn hạn khác**

| | 31/12/2025 VND | 01/01/2025 VND |
|--|-----------------------|----------------------|
| Phải trả tổ chức và cá nhân khác | | |
| Cổ tức phải trả | 307.204.200 | 268.510.700 |
| Tiền cọc đã nhận từ cho thuê mặt bằng, khu lưu trú và khu dân cư | 3.351.184.334 | 3.319.204.492 |
| Phải trả tiền nhận đặt cọc thuê đất | 6.237.024.640 | - |
| Các khoản phải trả khác | 1.451.665.409 | 1.339.843.428 |
| | 11.347.078.583 | 4.927.558.620 |

5.18.2 Phải trả dài hạn khác

| | 31/12/2025 VND | 01/01/2025 VND |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Phải trả tổ chức và cá nhân khác | | |
| Nhận ký quỹ, ký cược về cho thuê nhà xưởng, mặt bằng và thi công xây dựng | 95.151.444.444 | 91.627.822.430 |
| Chi phí hoàn trả mặt bằng | 1.893.608.960 | 1.893.608.960 |
| | 97.045.053.404 | 93.521.431.390 |

5.18.3 Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

5.19 Vay ngắn hạn, dài hạn**5.19.1 Vay ngắn hạn**

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|--|-----------------------|---------------------------------|-----------------------|---------------------------------|
| | Giá trị VND | Số có khả năng trả nợ VND | Giá trị VND | Số có khả năng trả nợ VND |
| Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả | | | | |
| Vay dài hạn đến hạn trả | 35.826.208.925 | 35.826.208.925 | 54.937.986.660 | 54.937.986.660 |
| | 35.826.208.925 | 35.826.208.925 | 54.937.986.660 | 54.937.986.660 |

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Ấp Long Hậu 3, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Chi tiết số phát sinh về các khoản nợ dài hạn đến hạn trả như sau:

| | 01/01/2025 | Kết chuyển từ vay dài hạn | Số tiền vay đã trả | 31/12/2025 |
|---|-----------------------|------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| Nợ dài hạn đến hạn trả | | | | |
| Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - xem 5.19.2 | 19.686.666.660 | 6.558.888.925 | (19.686.666.660) | 6.558.888.925 |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh - xem 5.19.2 | 23.623.000.000 | 25.534.000.000 | (27.768.000.000) | 21.389.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - chi nhánh Bắc Sài Gòn - xem 5.19.2 | 11.628.320.000 | 7.878.320.000 | (11.628.320.000) | 7.878.320.000 |
| | 54.937.986.660 | 39.971.208.925 | (59.082.986.660) | 35.826.208.925 |

5.19.2 Vay dài hạn

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|------------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND |
| Vay ngân hàng dài hạn | | | | |
| Vay dài hạn | 231.792.248.925 | 231.792.248.925 | 180.875.235.585 | 180.875.235.585 |
| Vay dài hạn đến hạn trả | (35.826.208.925) | (35.826.208.925) | (54.937.986.660) | (54.937.986.660) |
| | 195.966.040.000 | 195.966.040.000 | 125.937.248.925 | 125.937.248.925 |

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay dài hạn như sau:

| | 01/01/2025 | Số tiền vay trong năm | Kết chuyển sang nợ ngắn hạn | 31/12/2025 |
|--|------------------------|--------------------------|--------------------------------|------------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| Vay ngân hàng dài hạn | | | | |
| Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam (1) | 6.558.888.925 | - | (6.558.888.925) | - |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - chi nhánh TP.HCM (2) | 95.105.000.000 | - | (25.534.000.000) | 69.571.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - chi nhánh Bắc Sài Gòn (3) | 24.273.360.000 | 110.000.000.000 | (7.878.320.000) | 126.395.040.000 |
| | 125.937.248.925 | 110.000.000.000 | (39.971.208.925) | 195.966.040.000 |

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU
 Ấp Long Hậu 3, Xã Cồn Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Chi tiết phát sinh về các khoản vay dài hạn tại ngân hàng như sau:

| Ngân hàng | Thời hạn | Hạn mức tín dụng (VND) | Lãi suất (%/năm) | Tài sản đảm bảo cho hợp đồng vay |
|---|-------------------------------------|---------------------------|---|---|
| (1) Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam | | | | |
| a. SHBVN/BC/HDTD/LONGHAU ngày 19/03/2019 và phụ lục hợp đồng số: SHBVN/BC/HDTD/LONGHAU -PL03 ngày 18/01/2022 | 84 tháng (từ ngày 14/03/2019) | 100.000.000.000 | 7,5%/năm áp dụng trong 36 tháng đầu tiên, sau đó lãi suất điều chỉnh được áp dụng bằng chi phí vốn thị trường của ngân hàng Shinhan Việt Nam quyết định (6 tháng), cộng với lãi suất biên 2,0%. | Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản hình thành của chính dự án Nhà xưởng 6 tầng. |
| b. Hợp đồng tín dụng số: SHBVN/BC/HDTD/LONGHAU/01 ngày 23/07/2019 | 84 tháng (từ ngày 23/07/2017) | 32.000.000.000 | 7,5%/năm áp dụng trong 36 tháng đầu tiên, sau đó lãi suất điều chỉnh được áp dụng bằng chi phí vốn thị trường của ngân hàng Shinhan Việt Nam quyết định (6 tháng), cộng với lãi suất biên 2,0%. | Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của dự án Trung tâm dịch vụ tại KCN Long Hậu 2, số phát hành DB 613341. Sổ vào sổ cấp GCN: CT61643 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Long An (nay là Tỉnh Tây Ninh) cấp ngày 13/05/2021. |
| (2) Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh | | | | |
| a. Số 01/2020/1246795/HĐTD ngày 20/01/2020 văn bản sửa đổi, bổ sung số 01/2020/1246795/HĐTD/ PL01 ngày 15/06/2021 | 84 tháng (từ ngày 20/01/2020) | 50.000.000.000 | 9,3%/năm áp dụng trong 12 tháng đầu tiên. Lãi suất các năm tiếp theo: Lãi suất tiết kiệm trả sau 24 tháng + 2,8%/ năm và sau đó được điều chỉnh 6 tháng/lần theo thông báo lãi suất của ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh và không thấp hơn lãi suất sàn quy định. | Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, của nhà xưởng khu J4 tại khu công nghệ cao Đà Nẵng, số phát hành: CV075159, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CT59989 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 01/09/2020. |
| b. Hợp đồng tín dụng số 02/2020/1246795/HĐTD ngày 10/09/2020. Văn bản sửa đổi, số 01/2022/1246795/HĐTD/PL01 ngày 05/01/2022 | 84 tháng (từ ngày 10/09/2020) | 21.800.000.000 | Theo quy định và chính sách lãi suất của BIDV từng thời kỳ. | Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của Nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu công nghiệp Long Hậu 2. |
| c. Hợp đồng số 02/2023/1246795/HĐTD ngày 02/02/2023 | 84 tháng (từ ngày 02/02/2023) | 62.000.000.000 | 8,90%/năm áp dụng trong 24 tháng đầu tiên. Sau đó lãi suất huy động tiền gửi VND cộng biên độ 2,9%/năm. | Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 02/2023/1246795/HĐTD ngày 02/02/2023. Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 03/2023/1246795/HĐTD ngày 02/02/2023. Hợp đồng thế tài sản hình thành trong tương lai số 03/2023/1246795/HĐTD ngày 02/02/2023 của dự án Nhà xưởng xây số 3A (23-24-25-26). |



CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU
Áp Long Hậu 3, Xã Càn Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

| Ngân hàng | Thời hạn | Hạn mức tín dụng (VND) | Lãi suất (%/năm) | Tài sản đảm bảo cho hợp đồng vay |
|--|-------------------------------------|-----------------------------------|---|--|
| d. Hợp đồng tín dụng số 01/2024/1246795/HĐTD ngày 11/03/2024 và phụ lục số 01/2024/1246795/HĐTD/PL0 2 ngày 21/03/2025 | 84 tháng (từ ngày 11/03/2024) | 62.000.000.000 | + Lãi suất cố định năm đầu: 6,1%/ năm; + Lãi suất năm thứ hai: Lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau 24 tháng + 2,0%/năm và được điều chỉnh 06 tháng/lần. + Lãi suất các năm tiếp theo: Lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau 24 tháng + 2,8%/ năm và được điều chỉnh 06 tháng/lần. | Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 01/2024/1246795/HĐĐĐ ngày 11/03/2024. Đảm bảo bằng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành DE 340954, số vào sổ cấp GCN: CT66806 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Long An (nay là tỉnh Tây Ninh) cấp ngày 14/11/2022 và NXXS 3A (19- 22). |

(3) Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - chi nhánh Bắc Sài Gòn

| | | | | |
|---|-------------------------------------|-----------------|--|---|
| a. Hợp đồng tín dụng theo dự án đầu tư số 023BBSG21-QLN ngày 29/04/2021 | 84 tháng (từ ngày 29/04/2021) | 11.000.000.000 | Lãi suất trong 01 năm đầu cố định 7,5%/năm. Sau đó áp dụng lãi suất tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng trả sau do Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam công bố theo từng thời kỳ + 2,5%/năm. Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần kể từ ngày giải ngân đầu tiên. | Thế chấp toàn bộ tài sản là máy móc, thiết bị hình thành trong tương lai từ vốn vay và vốn tự có của Dự án đầu tư hệ thống điện mặt trời áp mái khu Nhà xưởng xây sẵn Lô T4. |
| b. Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 052BBSG22-QLN ngày 12/12/2022 | 84 tháng (từ ngày 12/12/2022) | 40.000.000.000 | Lãi suất 10,0%/năm cho 12 tháng đầu tiên, sau đó lãi suất huy động tiền gửi áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng + 2,8%/năm. Lãi suất này được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu. | Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành CV237788, số vào sổ cấp GCN:CT58509 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An (nay là Tỉnh tây Ninh) cấp ngày 09/10/2020 và Nhà xưởng công nghệ cao Long Hậu - Đà Nẵng lô J - Giai đoạn 1 mở rộng. |
| c. Hợp đồng vay theo dự án đầu tư số 074BBSG25-QLN ngày 02/07/2025 | 84 tháng | 160.000.000.000 | Lãi suất trong 2 năm đầu kể từ ngày giải ngân đầu tiên: cố định 6,0%/ năm. Lãi suất cho vay thời gian còn lại: Lãi suất tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng loại trả lãi cuối kỳ do Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam công bố theo từng thời kỳ + 2%/ năm. Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/ lần kể từ ngày giải ngân đầu tiên | Hợp đồng thế chấp số 089/TC/BBSG25-QLN ngày 02/07/2025. Hợp đồng thế chấp số 090/TC/BBSG25- QLN ngày 02/07/2025: Thế chấp tài sản là tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc dự án Nhà xưởng xây sẵn cao tầng (giai đoạn 2) tại Lô L2, đường Long Hậu - Hiệp Phước, KCN Long Hậu, huyện Càn Giuộc, tỉnh Long An (nay là: Xã Càn Giuộc, Tỉnh Tây Ninh). |

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Áp Long Hậu 3, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.20 Quỹ khen thưởng, phúc lợi

| | 01/01/2025 | Trích lập quỹ trong năm | Sử dụng quỹ trong năm | 31/12/2025 |
|----------------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| Quỹ khen thưởng | 695.119.375 | 9.185.000.000 | (6.027.623.210) | 3.852.496.165 |
| Quỹ phúc lợi | 39.859.774.799 | 7.655.000.000 | (6.615.553.794) | 40.899.221.005 |
| Quỹ thưởng người quản lý công ty | 7.048.186.588 | 6.889.000.000 | (6.889.000.000) | 7.048.186.588 |
| | 47.603.080.762 | 23.729.000.000 | (19.532.177.004) | 51.799.903.758 |

5.21 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Tại ngày đầu năm | 391.528.485.227 | 392.021.018.302 |
| Ghi nhận vào kết quả kinh doanh | 19.059.454.606 | (492.533.075) |
| Tại ngày cuối năm | 410.587.939.833 | 391.528.485.227 |

Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế TNDN hiện hành với thuế TNDN hiện hành phải trả khi thuế TNDN hoãn lại có liên quan đến cùng một cơ quan thuế. Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế TNDN hoãn lại phải trả là 20%.

5.22 Vốn chủ sở hữu ("CSH")**5.22.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

| | Vốn đầu tư chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng |
|---|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND |
| Số dư 01/01/2024 | 500.120.100.000 | 71.770.248.000 | 97.216.944.076 | 925.523.964.154 | 1.594.631.256.230 |
| Lãi trong năm | - | - | - | 187.446.883.408 | 187.446.883.408 |
| Trích quỹ đầu tư phát triển | - | - | 47.066.715.158 | (47.066.715.158) | - |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi | - | - | - | (18.280.524.862) | (18.280.524.862) |
| Trích quỹ khen thưởng người quản lý Công ty | - | - | - | (5.816.530.638) | (5.816.530.638) |
| Chia cổ tức | - | - | - | (95.022.819.000) | (95.022.819.000) |
| Số dư 31/12/2024 | 500.120.100.000 | 71.770.248.000 | 144.283.659.234 | 946.784.257.904 | 1.662.958.265.138 |
| Số dư 01/01/2025 | 500.120.100.000 | 71.770.248.000 | 144.283.659.234 | 946.784.257.904 | 1.662.958.265.138 |
| Lãi trong năm | - | - | - | 292.457.204.850 | 292.457.204.850 |
| Trích quỹ đầu tư phát triển | - | - | 34.335.948.814 | (34.335.948.814) | - |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi | - | - | - | (16.840.000.000) | (16.840.000.000) |
| Trích quỹ khen thưởng người quản lý Công ty | - | - | - | (6.889.000.000) | (6.889.000.000) |
| Chia cổ tức | - | - | - | (95.022.819.000) | (95.022.819.000) |
| Số dư 31/12/2025 | 500.120.100.000 | 71.770.248.000 | 178.619.608.048 | 1.086.153.694.940 | 1.836.663.650.988 |

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Áp Long Hậu 3, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.22.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

| | 31/12/2025 | | | 01/01/2025 | | |
|--|-------------------|------------------------|----------------|-------------------|------------------------|----------------|
| | Cổ phiếu | Số tiền VND | Tỷ lệ % | Cổ phiếu | Số tiền VND | Tỷ lệ % |
| Công ty TNHH Một thành Viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận | 24.338.478 | 243.384.780.000 | 48,67% | 24.338.478 | 243.384.780.000 | 48,67% |
| Các cổ đông khác | 25.673.532 | 256.735.320.000 | 51,33% | 25.673.532 | 256.735.320.000 | 51,33% |
| | 50.012.010 | 500.120.100.000 | 100,00% | 50.012.010 | 500.120.100.000 | 100,00% |

5.22.3 Cổ phiếu

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 50.012.010 | 50.012.010 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 50.012.010 | 50.012.010 |
| • Cổ phiếu phổ thông | - | - |
| • Cổ phiếu ưu đãi | - | - |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 50.012.010 | 50.012.010 |
| • Cổ phiếu phổ thông | - | - |
| • Cổ phiếu ưu đãi | - | - |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phiếu.

5.22.4 Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2024, theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 001/2025/NQ-LHC-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 04 năm 2025 như sau:

| | VND |
|---|------------------------|
| • Trích quỹ đầu tư phát triển | 34.335.948.814 |
| • Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi | 16.840.000.000 |
| • Trích quỹ khen thưởng người quản lý công ty | 6.889.000.000 |
| • Chia cổ tức | 95.022.819.000 |
| | 153.087.803.814 |

5.23 Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

| Ngoại tệ | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|----------------|--------------|--------------|
| Đô la Mỹ (USD) | 1.596.086,62 | 1.596.166,40 |
| Euro (EUR) | 861,14 | 870,88 |

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**6.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|---|------------------------|------------------------|
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | | |
| Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (*) | 237.858.060.000 | 82.625.685.450 |
| Doanh thu cho thuê văn phòng, nhà xưởng, khu lưu trú và trung tâm dịch vụ | 221.585.760.088 | 184.614.423.824 |
| Doanh thu khác | 231.242.156.558 | 156.229.478.436 |
| | 690.685.976.646 | 423.469.587.710 |

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Ấp Long Hậu 3, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

(*) Nếu doanh thu này được ghi nhận theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê thì doanh thu và giá vốn sẽ giảm đi tương ứng là 232.194.772.857 VND và 80.117.784.300 VND (năm 2024 là 80.701.859.277 VND và 29.111.997.057 VND).

6.2 Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|--|------------------------|------------------------|
| Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng | 82.071.876.600 | 29.805.994.092 |
| Giá vốn cho thuê văn phòng, nhà xưởng, khu lưu trú và trung tâm dịch vụ | 73.715.974.855 | 73.736.919.370 |
| Giá vốn các hoạt động khác | 166.586.354.002 | 97.841.789.748 |
| | 322.374.205.457 | 201.384.703.210 |

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Lãi tiền gửi ngân hàng | 49.603.048.595 | 48.089.694.949 |
| Cổ tức được chia | 7.109.550.000 | 7.504.525.000 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 1.335.396.492 | 1.964.241.399 |
| | 58.047.995.087 | 57.558.461.348 |

6.4 Chi phí hoạt động tài chính

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí lãi vay | 12.353.064.845 | 13.848.957.724 |
| Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | (284.639.459) | 10.033.126.692 |
| | 12.068.425.386 | 23.882.084.416 |

6.5 Chi phí bán hàng

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí môi giới | 2.864.496.490 | 3.227.667.296 |
| Chi phí bán hàng khác | 4.253.664.394 | 2.211.089.271 |
| | 7.118.160.884 | 5.438.756.567 |

6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý | 32.567.330.524 | 34.392.539.041 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 2.519.862.831 | 2.129.684.507 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp khác | 19.793.746.627 | 21.634.806.864 |
| | 54.880.939.982 | 58.157.030.412 |

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Áp Long Hậu 3, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

6.7 Thu nhập khác

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Thu từ thanh lý hợp đồng trước hạn | 10.260.611.711 | 1.658.052.633 |
| Tiền lãi do thu tiền bồi thường thanh lý đất | - | 45.430.634.493 |
| Các khoản thu nhập khác | 1.368.750.128 | 2.168.709.328 |
| | 11.629.361.839 | 49.257.396.454 |

6.8 Chi phí khác

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|------------------------------|--------------------|----------------------|
| Phạt do chậm tiến độ | - | 2.150.880.000 |
| Tiền phạt vi phạm hành chính | - | 133.754.966 |
| Thanh lý đất | - | 2.481.740.000 |
| Chi phí khác | 690.558.488 | 311.696.167 |
| | 690.558.488 | 5.078.071.133 |

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|--|----------------------------|------------------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN | VND 292.457.204.850 | 187.446.883.408 |
| Các khoản điều chỉnh tăng/ (giảm) | | |
| lợi nhuận để xác định lợi nhuận phân | | |
| bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | | |
| - Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*) | VND (37.025.082.134) | (23.729.000.000) |
| Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu | VND 255.432.122.716 | 163.717.883.408 |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông của Công ty | CP 50.012.010 | 50.012.010 |
| đang lưu hành bình quân trong năm | | |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu (**) | VND/CP 5.107 | 3.274 |

(*) Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dùng để tính chỉ tiêu "Lãi cơ bản trên cổ phiếu" năm 2025 là 12,66% trên lợi nhuận sau thuế của Công ty tham khảo theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 ngày 23 tháng 04 năm 2025. Số này sẽ được xác định khi Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

(**) Số lợi nhuận dùng để tính toán chỉ tiêu lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2024 đã được điều chỉnh lại so với số liệu trình bày trong báo cáo của năm 2024 để phản ánh số trích quỹ của năm 2024 là 23.729.000.000 VND, từ lợi nhuận thuần của năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 001/2025/NQ-LHC-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 04 năm 2025. Số quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2024 được điều chỉnh thành 23.729.000.000 VND cho mục đích tính toán chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 được trình bày lại như sau:

| | Số trước điều chỉnh | Điều chỉnh | Số sau điều chỉnh |
|--|---------------------|---------------|-------------------|
| Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu | VND 160.267.085.314 | 3.450.798.098 | 163.717.883.412 |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông của Công ty đang lưu hành bình quân trong kỳ | CP 50.012.010 | - | 50.012.010 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | VND/CP 3.205 | 69 | 3.274 |

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Áp Long Hậu 3, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

6.10 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 1.981.498.145 | 1.914.029.617 |
| Chi phí nhân viên | 38.156.178.348 | 39.697.981.277 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 63.316.895.209 | 62.615.603.280 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 278.821.360.838 | 214.755.781.884 |
| Chi phí bằng tiền khác | 23.562.381.358 | 25.056.290.712 |
| | 405.838.313.898 | 344.039.686.770 |

7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ**7.1 Tiền thu từ đi vay**

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|---|------------------------|-----------------------|
| Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường | 110.000.000.000 | 50.500.000.000 |
| | 110.000.000.000 | 50.500.000.000 |

7.2 Tiền trả nợ gốc vay

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường | 59.082.986.660 | 50.582.986.660 |
| | 59.082.986.660 | 50.582.986.660 |

8. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Công ty có các tài sản tài chính như các khoản cho vay, đầu tư ngắn hạn, dài hạn, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty. Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản nợ vay, các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của các khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động các nguồn tài chính phục vụ cho các hoạt động của Công ty.

Công ty chịu rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức độ hợp lý giữa chi phí khi rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro nhằm đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Tổng Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

i. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của các công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro ngoại tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần.

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Áp Long Hậu 3, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

ii. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng giao dịch không thực hiện được nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính.

Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với tài khoản phải thu khách hàng), và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Công ty xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Công ty tìm cách duy trì sự kiểm soát chặt chẽ các khoản phải thu tồn đọng và bố trí nhân sự kiểm soát tín dụng để giảm thiểu rủi ro tín dụng.

Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của Công ty có liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không tập trung đáng kể vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến tại Việt Nam. Rủi ro tín dụng của số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trên bảng cân đối kế toán tại ngày kết thúc năm tài chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 5.1. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với khoản tiền gửi ngân hàng là thấp.

iii. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro mà Công ty sẽ gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giảm thiểu rủi ro thanh khoản bằng cách duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho rằng đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và giảm thiểu rủi ro do những biến động của luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến trên hợp đồng cơ sở chưa được chiết khấu:

| | Dưới 1 năm VND | Từ 1 đến 5 năm VND | Tổng cộng VND |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|
| Ngày 31 tháng 12 năm 2025 | | | |
| Vay và nợ | 35.826.208.925 | 195.966.040.000 | 231.792.248.925 |
| Phải trả người bán | 65.494.891.757 | - | 65.494.891.757 |
| Chi phí phải trả và các khoản phải trả khác | 541.895.597.704 | 97.045.053.404 | 638.940.651.108 |
| | 643.216.698.386 | 293.011.093.404 | 936.227.791.790 |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2024 | | | |
| Vay và nợ | 54.937.986.660 | 125.937.248.925 | 180.875.235.585 |
| Phải trả người bán | 31.173.883.726 | - | 31.173.883.726 |
| Chi phí phải trả và các khoản phải trả khác | 555.555.547.882 | 93.521.431.390 | 649.076.979.272 |
| | 641.667.418.268 | 219.458.680.315 | 861.126.098.583 |

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn cần thiết.

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Áp Long Hậu 3, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Tài sản đảm bảo

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025:

- Công ty thế chấp tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư của mình để đảm bảo cho khoản vay ngân hàng – xem mục 5.10, 5.12; và
- Công ty có nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác – xem mục 5.18

iv. Giá trị hợp lý

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty:

| | Giá trị ghi sổ | | Giá trị hợp lý | |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 31/12/2025 | 01/01/2025 | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
| | VND | VND | VND | VND |
| Tài sản tài chính | | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 90.116.674.302 | 115.643.526.768 | 90.116.674.302 | 115.643.526.768 |
| Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 934.300.959.689 | 899.578.321.206 | 934.300.959.689 | 899.578.321.206 |
| Đầu tư dài hạn khác | 89.881.512.767 | 89.596.873.308 | 89.881.512.767 | 89.596.873.308 |
| Phải thu khách hàng | 14.518.809.338 | 15.808.428.463 | 14.518.809.338 | 15.808.428.463 |
| Các khoản phải thu khác | 337.623.461.425 | 290.988.901.750 | 337.623.461.425 | 290.988.901.750 |
| | 1.466.441.417.521 | 1.411.616.051.495 | 1.466.441.417.521 | 1.411.616.051.495 |
| Nợ phải trả tài chính | | | | |
| Vay và nợ | 231.792.248.925 | 180.875.235.585 | 231.792.248.925 | 180.875.235.585 |
| Phải trả người bán | 65.494.891.757 | 31.173.883.726 | 65.494.891.757 | 31.173.883.726 |
| Chi phí phải trả và các khoản phải trả khác | 638.940.651.108 | 649.076.979.272 | 638.940.651.108 | 649.076.979.272 |
| | 936.227.791.790 | 861.126.098.583 | 936.227.791.790 | 861.126.098.583 |

Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty chưa đánh giá lại các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính theo giá trị hợp lý do Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý. Vào ngày 01 tháng 01 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tương ứng với giá trị ghi sổ của các khoản mục này. Ban Tổng Giám đốc cho rằng giá trị hợp lý của những tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có chênh lệch trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc năm tài chính.

9. CÁC THÔNG TIN KHÁC**9.1 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.

9.1.1 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 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Áp Long Hậu 3, Xã Càn Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:

| | | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|------------------------------|----------------------------|-----------------|-----------------|
| Hội đồng Quản trị | Chức vụ | | |
| Ông Lê Tấn Cường | Chủ tịch Hội đồng quản trị | 200.000.004 | 200.000.004 |
| Ông Trần Hồng Sơn | Thành viên | 133.333.332 | 133.333.332 |
| Ông Nguyễn Vũ Mạnh Tuấn | Thành viên | 133.333.332 | 133.333.332 |
| Ông Lương Quốc Đạt | Thành viên | 133.333.332 | 133.333.332 |
| Bà Nguyễn Thị Tuyết Mai | Thư ký | 80.000.004 | 80.000.004 |
| Ban Kiểm soát | | | |
| Ông Nguyễn Ngọc Quang | Trưởng ban | 577.799.891 | 566.296.005 |
| Ông Phạm Hoàng Anh | Thành viên | 462.748.066 | 497.093.213 |
| Ông Tô Minh Chánh | Thành viên | 120.000.000 | 120.000.000 |
| Ban Quản lý điều hành | | | |
| Ông Trần Hồng Sơn | Tổng Giám đốc | 1.908.119.599 | 1.866.097.495 |
| Ông Nguyễn Việt Hùng | Phó Tổng Giám đốc | 1.007.005.299 | - |
| Ông Nguyễn Trung Nhân | Phó Tổng Giám đốc | 1.204.047.283 | 1.090.796.908 |
| Ông Nguyễn Vũ Mạnh Tuấn | Phó Tổng Giám đốc | - | 1.074.926.744 |
| Ông Nguyễn Tấn Phong | Kế toán trưởng | 511.437.440 | 492.056.732 |

9.1.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Giao dịch với các bên liên quan khác

Các giao dịch phát sinh giữa Công ty với các bên liên quan như sau:

| | | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|---|--|---------------------------|---------------------------|
| Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận Chia cổ tức | | 46.243.108.200 | 46.243.108.200 |
| Công ty Cổ phần chiếu sáng Công Cộng Tp. Hồ Chí Minh Cổ tức được chia | | 7.109.550.000 | 7.504.525.000 |
| Số dư phải thu/ (phải trả) với các bên liên quan: | | 31/12/2025 VND | 01/01/2025 VND |
| Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận Phải thu ngắn hạn khác | | 60.382.481.612 | 60.002.071.621 |
| Phải trả người bán ngắn hạn | | (1.835.025.075) | (1.835.025.075) |
| Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng TP.Hồ Chí Minh Đầu tư vào công ty liên kết | | 102.693.500.000 | 102.693.500.000 |
| Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen Phải thu ngắn hạn khác - chi hộ | | 245.454.545 | 245.454.545 |
| Phải thu về cho vay dài hạn | | 5.000.000.000 | 5.000.000.000 |
| Đầu tư vào công ty liên kết | | 20.000.000.000 | 20.000.000.000 |

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Áp Long Hậu 3, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

9.2 Các khoản cam kết**Tài sản cho 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.

Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty ký các hợp đồng thuê đất tại Áp Long Hậu 3, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh để sử dụng vào mục đích đầu tư cơ sở hạ tầng của Khu công nghiệp và cho thuê lại với Nhà Nước từ năm 2006 đến năm 2066. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty còn phải trả tiền thuê đất hàng năm cho Nhà Nước trên diện tích 1,568 ha (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1,418 ha).

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai thu được từ các hợp đồng thuê hoạt động không thể hủy ngang như sau:

| | 31/12/2025 VND | 31/12/2024 VND |
|----------------------|------------------------|------------------------|
| Từ 1 năm trở xuống | 186.071.889.224 | 173.793.313.020 |
| Trên 1 năm đến 5 năm | 317.520.608.530 | 282.887.664.185 |
| Trên 5 năm | 15.457.258.577 | 20.700.803.020 |
| | <u>519.049.756.331</u> | <u>477.381.780.225</u> |

Cam kết vốn

Cam kết về chi tiêu tạo lập tài sản cố định, bất động sản đầu tư và hàng tồn kho đã ký hợp đồng tại ngày lập Bảng cân đối kế toán nhưng chưa được hạch toán vào báo cáo tài chính như sau:

| | 31/12/2025 VND | 31/12/2024 VND |
|---------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng | 187.815.115.674 | 97.364.932.912 |
| | <u>187.815.115.674</u> | <u>97.364.932.912</u> |

9.3 Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên các ngành nghề hoạt động sản xuất kinh doanh chính.

Chúng tôi không trình bày Báo cáo bộ phận trên báo cáo tài chính bởi vì Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và kết luận rằng Công ty hiện chỉ đang hoạt động chủ yếu ở lĩnh vực là xây dựng cơ sở hạ tầng cho khu công nghiệp, khu dân cư và cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng và cung cấp các dịch vụ hỗ trợ liên quan,... và chủ yếu tập trung hoạt động ở khu vực Áp Long Hậu 3, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam.

9.4 Nghĩa vụ hoàn trả chi phí bố trí tái định cư cho dự án KCN Long Hậu 1 ("Dự án")

Vào ngày 15 tháng 08 năm 2007, Công ty nhận được Văn bản số 893/IPC.07 về việc hoàn trả các khoản chi phí do Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận ("IPC") đã chi trước đây để phát triển dự án với số tiền là 58.150.554.435 VND, trong đó, bao gồm 9.279.920.000 VND, giá chênh lệch giữa thực tế và hoán đổi đất cho dự án tái định cư. Công ty đã hoàn tất việc thanh toán các chi phí trên theo yêu cầu của IPC trong năm 2007.

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Ấp Long Hậu 3, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Ngày 19 tháng 04 năm 2018, Công ty ký kết thỏa thuận nguyên tắc về việc hoàn trả chi phí bố trí tái định cư cho Dự án với IPC, trong đó nêu rõ Công ty sẽ hoàn trả cho IPC chi phí bố trí tái định cư bao gồm giá trị của phần diện tích nền tái định cư đã bố trí cho người dân bị giải tỏa theo giá hợp lý được hai bên thỏa thuận, chi phí sử dụng vốn và 10% lợi nhuận định mức. Cũng trong thỏa thuận nguyên tắc này, hai bên đồng ý rằng, sau khi thống nhất giá trị chi phí tái định cư và tiến hành các thủ tục chấp thuận nội bộ của mỗi bên, hai bên sẽ ký kết Hợp đồng hoàn trả chi phí. Đồng thời, hai bên cũng thống nhất Công ty sẽ tạm ứng cho IPC một khoản tiền nhất định trong vòng 90 ngày kể từ ngày ký thỏa thuận nguyên tắc này. Việc xử lý số tiền tạm ứng trên sẽ được thực hiện khi hai bên thống nhất chi phí tái định cư và ký hợp đồng hoàn trả chi phí. Trong năm 2018, Công ty tạm ứng cho IPC khoản tiền 65.098.563.800 VND, theo yêu cầu của thỏa thuận nguyên tắc này. Trong năm 2019, IPC đã tiến hành xuất hoá đơn cho khoản tạm ứng này theo yêu cầu của cơ quan thuế.

Công ty nhận được từ IPC các văn bản thông báo các số tiền tạm tính khác nhau để Công ty thanh toán như sau: Văn bản số 608/IPC.18 ngày 15 tháng 6 năm 2018 với số tiền là 62.476.082.900 VND; Văn bản số 751/IPC.18 ngày 26 tháng 7 năm 2018 với số tiền là 111.058.460.622 VND; và Văn bản số 840/IPC.18 ngày 23 tháng 8 năm 2018 với số tiền là 328.727.272.003 VND.

Từ năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có nhận được các văn bản từ IPC:

- + Văn bản số 449/IPC.20 ngày 03 tháng 7 năm 2020, văn bản số 484/IPC.21 ngày 12 tháng 11 năm 2021 và văn bản số 194/IPC.22 ngày 12 tháng 04 năm 2022 về việc hoàn trả chi phí bố trí tái định cư cho dự án Khu công nghiệp Long Hậu với số tiền 328.727.272.003 VND.
- + Văn bản số 13/IPC.23 ngày 06 tháng 01 năm 2023 về việc đề nghị ký xác nhận (đợt 1) danh sách nền tái định cư của dự án Khu công nghiệp Long Hậu vào Khu dân cư Long Hậu (lần 2).
- + Văn bản số 326/IPC.23 ngày 07/06/2023 và văn bản số 791/IPC.23 ngày 28/12/2023 về việc tạm thanh toán chi phí bố trí tái định cư cho dự án Khu công nghiệp Long Hậu với số tiền 328.727.272.003 VND.
- + Ngày 02 tháng 07 năm 2024, Công ty đã nhận được văn bản số 402/IPC.24 ngày 27 tháng 06 năm 2024 về việc hoàn trả chi phí bố trí tái định cư cho dự án Khu công nghiệp Long Hậu với đề nghị tạm thanh toán số tiền 328.727.272.003 VND.
- + Ngày 26 tháng 12 năm 2024, Công ty đã nhận được văn bản số 774/IPC.24 ngày 25 tháng 12 năm 2024 về việc hoàn trả chi phí bố trí tái định cư cho dự án Khu công nghiệp Long Hậu với đề nghị tạm thanh toán số tiền 328.727.272.003 VND.

Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty đang tiếp tục làm việc với IPC để xác định chi phí tái định cư này nên Công ty chưa thu thập đủ thông tin để xác định giá trị nền tái định cư của Dự án, Công ty chưa ghi nhận chi phí bố trí tái định cư này.

9.5 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính.



MAI THU PHONG
Người lập



NGUYỄN TẤN PHONG
Kế toán trưởng



TRẦN HỒNG SƠN
Tổng Giám đốc

Tây Ninh, ngày 05 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Địa chỉ: Ấp Long Hậu 3,
xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh

Số: 051 /2026/CV-LHC-TCKT

V/v giải trình lợi nhuận thay đổi trên 10%
của Báo cáo tài chính năm 2025
so với năm 2024

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc

Tây Ninh, ngày 09 tháng 03 năm 2026

Kính gửi: ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM

Tổ chức niêm yết: Công ty Cổ phần Long Hậu.

Mã CK: LHG.

Trước tiên, Công ty cổ phần Long Hậu (LHC) xin gửi lời chào trân trọng đến Quý cơ quan và chân thành cảm ơn sự quan tâm, hỗ trợ của Quý cơ quan trong suốt thời gian qua.

- Căn cứ thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài Chính về hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

- Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty cổ phần Long Hậu đã công bố.

Theo báo cáo tài chính năm 2025 của LHC, lợi nhuận sau thuế là 292,46 tỷ đồng, tăng 105,01 tỷ đồng (trên 10%) so năm 2024 (187,45 tỷ đồng), LHC xin giải trình như sau:

1. Doanh thu thuần hoạt động kinh doanh năm 2025 tăng 267,21 tỷ đồng so với năm 2024 nguyên nhân gồm:

- Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng năm 2025 so với năm 2024 tăng 155,23 tỷ đồng.
- Doanh thu hoạt động cho thuê nhà xưởng, khu lưu trú, trung tâm thương mại và các hoạt động khác năm 2025 tăng 111,98 tỷ đồng so với năm 2024.

2. Giá vốn năm 2025 tăng 120,99 tỷ đồng so với năm 2024 chủ yếu do:

- Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng năm 2025 so với năm 2024 tăng 52,27 tỷ đồng.
- Giá vốn các hoạt động cho thuê nhà xưởng, khu lưu trú, trung tâm thương mại và các hoạt động khác tăng 68,72 tỷ đồng theo doanh thu.

Doanh thu thuần năm 2025 tăng 267,21 tỷ đồng và giá vốn tăng 120,99 tỷ đồng làm lợi nhuận gộp tăng 146,22 tỷ đồng so với năm 2024.

3. Doanh thu tài chính tăng 0,49 tỷ đồng, chi phí tài chính giảm 11,81 tỷ đồng, làm tăng lợi nhuận 12,30 tỷ đồng so với năm 2024.

4. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý giảm 1,60 tỷ đồng với so với năm 2024.

5. Lợi nhuận từ hoạt động khác giảm 33,24 tỷ đồng so với năm 2024.

6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tăng 2,32 tỷ đồng, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại tăng 19,55 tỷ đồng, làm giảm lợi nhuận là 21,87 tỷ đồng so với năm 2024.

Trên đây là những giải trình của LHC về việc lợi nhuận thay đổi trên 10% của báo cáo tài chính năm 2025 so với năm 2024.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên
- HTNS
- TCKT

Người được ủy quyền công bố thông tin

Quyền Giám Đốc Tài Chính Kế Toán



Nguyễn Dương An