Phụ lục VI
Appendix VI

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG
EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

(Ban hành kèm theo Quyết định số .../QĐ-SGDVN ngày ... của Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam về Quy chế Công bố thông tin tại Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam)
(Issued with the Decision No. .../QĐ-SGDVN on ... of the CEO of Vietnam Exchange on the Information Disclosure Regulation of Vietnam Exchange)

CÔNG TY CP KHU CÔNG NGHIỆP NAM TÂN UYÊN ***NAM TAN UYEN JOINT STOCK CORPORATION***	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** **THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM** **Independence - Freedom - Happiness**
Số/No: 214/NTC-TCKT	*TP.HCM , ngày 13 tháng 03 năm 2026* *TP.HCM, day 13 month 03 year 2026*

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG
EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam/ Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội/ Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh
To: Vietnam Exchange/ Hanoi Stock Exchange/ Hochiminh Stock Exchange

1. Tên tổ chức/*Name of organization*: Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên/Nam Tan Uyen Joint Stock Corporation.

- Mã chứng khoán/Mã thành viên/ *Stock code/ Broker code*: NTC
- - Địa chỉ/*Address*: Đường ĐT 747B, Khu phố Long Bình, Phường Tân Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh./ DT747B, Long Binh quarter, Tan Hiep ward, Ho Chi Minh City.
- Điện thoại liên hệ/*Tel.*: 0274.3652324 Fax:
- E-mail:tuan503222@gmail.com

2. Nội dung thông tin công bố/*Contents of disclosure*:

Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP NAM TÂN UYÊN
Ký ngày: 13/3/2026 14:52:44

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 13 /03/2026 tại đường dẫn: https://namtanuyen.com.vn/bao-cao-tai-chinh/*This information was published on the company's website on 13 /03/2026 (date), as in the link https://namtanuyen.com.vn/bao-cao-tai-chinh.*

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/*We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

Tài liệu đính kèm/Attached documents:
Tài liệu liên quan đến nội dung thông tin công bố/*Documents on disclosed information.*

Đại diện tổ chức
Organization representative
Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT
Legal representative/ Person authorized to disclose information
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)
(Signature, full name, position, and seal)

M.S.D.N:3700621209-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP NAM TÂN UYÊN
P. TÂN HIỆP - TP. HỒ CHÍ MINH

Dương Duy Phú

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP NAM TÂN UYÊN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025
(đã được kiểm toán)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	05 - 46
Bảng cân đối kế toán	05 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 46

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 4603000142 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 21 tháng 02 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ mười năm ngày 19 tháng 04 năm 2025. Mã số doanh nghiệp đã được thay đổi sang số 3700621209.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Đường ĐT747B, khu phố Long Bình, phường Tân Hiệp, Tp. Hồ Chí Minh.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này là:

Ông	Trần Quốc Thái	Chủ tịch
Bà	Nguyễn Thị Phi Nga	Thành viên
Ông	Trần Hoàng Giang	Thành viên độc lập
Ông	Nguyễn Anh Phú Nguyên	Thành viên
Ông	Lê Duy Thanh	Thành viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông	Dương Duy Phú	Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 01/04/2025)
Ông	Huỳnh Hữu Tín	Phó Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 01/04/2025)
Ông	Trần Văn Bính	Phó Tổng Giám đốc	

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà	Nguyễn Thị Triều Tiên	Trưởng ban
Ông	Trịnh Thế Sơn	Thành viên
Bà	Nguyễn Thị Diệu	Thành viên

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính này là Ông Trần Quốc Thái – Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ông Dương Duy Phú - Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các 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;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

M.S.D.N:3700621209-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP NAM TÂN UYÊN
P. TÂN HIỆP - TP. HỒ CHÍ MINH

Dương Duy Phú
Tổng Giám đốc
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 03 năm 2026

Số: 090326.001/BCTC.HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc**
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên được lập ngày 09 tháng 03 năm 2026, từ trang 05 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 về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty 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 cho 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 Khu công nghiệp Nam Tân Uyên 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.

Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH HÃNG KIỂM TOÁN AASC

Trần Trung Hiếu	**Nguyễn Thái**
Giám đốc	Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán	Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 2202-2023-002-1	Số: 1623-2023-002-1

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 03 năm 2026

T: (84) 24 3824 1990 | F: (84) 24 3825 3973 | 1 Le Phung Hieu, Hanoi, Vietnam A member of HLB International

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**609.282.266.604**	**1.904.586.374.638**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**03**	**149.386.213.704**	**20.206.110.831**
111	1. Tiền		51.386.213.704	20.206.110.831
112	2. Các khoản tương đương tiền		98.000.000.000	-
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**04**	**323.200.000.000**	**1.779.105.234.914**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		323.200.000.000	1.779.105.234.914
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**94.815.299.907**	**88.802.206.920**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	113.042.784.478	27.658.038.832
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	661.319.310	21.372.342.881
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	10.161.816.165	62.654.867.150
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(29.050.620.046)	(22.883.041.943)
140	**IV. Hàng tồn kho**	**09**	**1.201.840.535**	**790.112.410**
141	1. Hàng tồn kho		1.201.840.535	790.112.410
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**40.678.912.458**	**15.682.709.563**
153	1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	40.678.912.458	15.682.709.563
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**5.361.638.326.133**	**5.452.119.202.815**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		-	-
216	1. Phải thu dài hạn khác	07	25.250.000.000	25.250.000.000
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(25.250.000.000)	(25.250.000.000)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
220	**II. Tài sản cố định**		**21.774.581.300**	**26.095.876.069**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	21.774.581.300	26.095.876.069
222	- *Nguyên giá*		*100.269.189.460*	*98.322.052.997*
223	- *Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(78.494.608.160)*	*(72.226.176.928)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	-	-
228	- *Nguyên giá*		*436.833.600*	*436.833.600*
229	- *Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(436.833.600)*	*(436.833.600)*
230	**III. Bất động sản đầu tư**	**13**	**343.757.687.482**	**299.508.178.409**
231	- Nguyên giá		784.486.915.330	705.930.936.875
232	- Giá trị hao mòn luỹ kế		(440.729.227.848)	(406.422.758.466)
240	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**	**10**	**40.296.415.339**	**25.394.305.081**
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		9.731.628.350	9.731.628.350
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		30.564.786.989	15.662.676.731
250	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	**04**	**625.660.741.687**	**583.359.276.149**
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		413.605.024.000	413.605.024.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		171.878.000.000	171.878.000.000
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(4.022.282.313)	(2.123.747.851)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		44.200.000.000	-
260	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**4.330.148.900.325**	**4.517.761.567.107**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	4.330.148.900.325	4.517.761.567.107
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**5.970.920.592.737**	**7.356.705.577.453**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**4.685.779.366.597**	**6.245.937.448.962**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**493.703.455.854**	**2.866.492.049.705**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	5.607.592.382	2.636.407.217
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	2.749.634.814	140.775.375.177
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	11.146.744.370	35.321.516.795
314	4. Phải trả người lao động		14.130.308.169	11.195.066.286
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	90.739.726	1.720.347.659
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	363.267.189.493	142.014.160.809
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	3.340.690.000	3.056.540.467
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	92.000.000.000	2.529.692.905.494
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		1.370.556.900	79.729.801
330	**II. Nợ dài hạn**		**4.192.075.910.743**	**3.379.445.399.257**
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	46.486.795.803	13.313.803.391
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	4.018.457.060.715	3.177.304.142.714
337	3. Phải trả dài hạn khác	20	22.251.779.731	23.277.350.259
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	-	138.000.000.000
343	5. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		104.880.274.494	27.550.102.893
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**1.285.141.226.140**	**1.110.768.128.491**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	**22**	**1.285.141.226.140**	**1.110.768.128.491**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		239.999.800.000	239.999.800.000
411a	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*239.999.800.000*	*239.999.800.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		5.750.000.000	5.750.000.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		452.703.537.562	364.905.566.811
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		586.687.888.578	500.112.761.680
421a	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*264.856.085.930*	*207.452.859.176*
421b	*LNST chưa phân phối năm nay*		*321.831.802.648*	*292.659.902.504*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**5.970.920.592.737**	**7.356.705.577.453**

Nguyễn Hồng Vân	**Bồ Thanh Tuấn**	**Dương Duy Phú**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**24**	**715.708.904.695**	**367.858.654.446**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	**3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**715.708.904.695**	**367.858.654.446**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**25**	**322.079.987.423**	**144.494.396.209**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**393.628.917.272**	**223.364.258.237**
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	130.010.177.017	198.558.985.465
22	7. Chi phí tài chính	27	20.200.435.595	8.670.546.767
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*12.025.900.760*	*7.551.456.177*
25	8. Chi phí bán hàng	28	4.947.277.223	4.081.862.092
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	132.611.770.824	69.023.641.032
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**365.879.610.647**	**340.147.193.811**
31	11. Thu nhập khác	30	20.376.617.327	5.842.454.605
32	12. Chi phí khác	31	2.560.288.045	3.739.560.704
40	**13. Lợi nhuận khác**		**17.816.329.282**	**2.102.893.901**
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**383.695.939.929**	**342.250.087.712**
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	61.864.137.281	49.590.185.208
60	**17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**321.831.802.648**	**292.659.902.504**
70	**18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**33**	**13.410**	**12.050**

Nguyễn Hồng Vân	**Bồ Thanh Tuấn**	**Dương Duy Phú**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2025

(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		1.744.198.556.784	599.385.079.799
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(84.028.047.227)	(35.679.011.590)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(25.125.336.239)	(14.525.518.164)
04	4. Tiền lãi vay đã trả		(12.335.301.725)	(7.210.310.568)
05	5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(86.860.340.176)	(43.073.185.802)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		5.260.505.373	2.241.947.867
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(183.764.414.958)	(27.362.454.799)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***1.357.345.621.832***	***473.776.546.743***
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác		(93.772.968.611)	(2.669.905.741.009)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(424.809.205.479)	(1.762.360.020.397)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1.836.514.440.393	1.495.832.159.988
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		173.654.778.188	214.480.152.023
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***1.491.587.044.491***	***(2.721.953.449.395)***
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		-	2.668.534.062.752
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(2.575.692.905.494)	(276.766.697.079)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(144.059.654.000)	(143.920.650.000)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***(2.719.752.559.494)***	***2.247.846.715.673***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**129.180.106.829**	**(330.186.979)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**20.206.110.831**	**20.536.296.559**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(3.956)	1.251
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**03**	**149.386.213.704**	**20.206.110.831**

Nguyễn Hồng Vân	**Bồ Thanh Tuấn**	**Dương Duy Phú**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Tp. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 03 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 4603000142 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 21 tháng 02 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ mười năm ngày 19 tháng 04 năm 2025. Mã số doanh nghiệp đã được thay đổi sang số 3700621209.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Đường ĐT747B, khu phố Long Bình, phường Tân Hiệp, Tp. Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 239.999.800.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 239,999,800,000 VND; tương đương 23,999,980 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10,000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 81 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 126 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh cho thuê đất và các dịch vụ kèm theo trong Khu công nghiệp.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp; Đầu tư, xây dựng và kinh doanh nhà ở, cho thuê văn phòng, nhà xưởng, nhà kho, bến bãi (thực hiện theo quy hoạch của tỉnh);
- Thi công xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng;
- Xây dựng công trình giao thông, cầu đường; xây dựng công trình điện; xây dựng công trình thủy lợi;
- San lấp mặt bằng;
- Đầu tư tài chính;
- Thu gom rác thải không độc hại; Thu gom rác thải độc hại;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại; Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại;
- Xử lý nước thải; Phân tích mẫu nước thải.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của công ty là 12 tháng.

Riêng chu kỳ sản xuất, kinh doanh của dự án khu dân cư Nam Tân Uyên mở rộng là trên 12 tháng.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong năm, Công ty đã ghi nhận doanh thu cho thuê thu tiền 1 lần từ dự án Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng giai đoạn 2 (xem thêm tại thuyết minh số 24) nên doanh thu năm nay tăng cao hơn 347,85 tỷ VND (tương ứng 94,56%) so với năm trước. Tuy nhiên, doanh thu tài chính giảm 68,548 tỷ VND (tương ứng giảm 34,52%) so với năm trước do cổ tức nhận được từ các Công ty đầu tư và lãi từ các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng đều giảm; đồng thời chi phí tài chính tăng 11,529 tỷ VND (tương ứng tăng 132,98%) do tăng chi phí lãi vay ngân hàng. Những điều này dẫn tới lợi nhuận trước thuế năm nay chỉ tăng 41,445 tỷ VND (tương ứng 31%) so với năm trước.

Thông tin về các công ty liên kết của Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 . Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Dự phòng phải trả;
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp;

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.4 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.5 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại các thời điểm lập báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

2.6 . Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng năm.

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty liên kết: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.8 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.9 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.10 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm mà chi phí phát sinh.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 20	năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 08	năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	08 - 10	năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05	năm
- Cây lâu năm	08	năm
- Các tài sản khác	03	năm
- Phần mềm quản lý	03	năm

2.11 . Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại. Trong đó, khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Đường	05 - 30	năm
- Cơ sở hạ tầng	05 - 30	năm

2.12 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.13 . Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.14 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 12 tháng đến 24 tháng.
- Chi phí tiền hỗ trợ đền bù thêm cho Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa và chi phí lãi vay vốn để thực hiện dự án Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng giai đoạn II sẽ phân bổ theo thời gian cho thuê của dự án.
- Chi phí hoa hồng môi giới được ghi nhận theo chi phí mà Công ty đã chi ra và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian cho thuê của hợp đồng cho thuê được.
- Chi phí chiết khấu thanh toán được ghi nhận theo số chênh lệch của khách hàng thanh toán một lần cho cả hợp đồng thay vì thanh toán theo tiến độ đã thỏa thuận trong hợp đồng và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian khách hàng được hưởng chiết khấu.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 12 tháng đến 24 tháng.

2.15 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.16 . Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.17 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, 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.

2.18 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí trích trước tạm tính giá vốn bất động sản... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm tài chính.

Trích trước chi phí để tạm tính giá vốn thành phẩm bất động sản đã bán: Việc trích trước được tạm tính căn cứ phần chênh lệch giữa chi phí theo đơn giá dự toán của phần hàng hóa, thành phẩm bất động sản được xác định là đã bán (được xác định theo diện tích) và tổng hợp chi phí thực tế phát sinh.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.19 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

2.20 . Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.21 . Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao 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 cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;

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

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng là doanh thu tại Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên tại thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương nay là phường Tân Hiệp, thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm 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 hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê 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;
- Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Các hợp đồng không thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu một lần thì Công ty ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

2.22 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan… được ghi nhận đầy đủ và, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chỉ trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán được phê duyệt, đã phát sinh thực tế nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong năm và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

2.23 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái…

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.24 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

2.25 . Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

2.26 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính , Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.27 . Thông tin bộ phận

Hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, cung cấp nước sinh hoạt và xử lý nước thải. Hoạt động cung cấp dịch vụ khác chiếm tỷ trọng không trọng yếu trong tổng doanh thu của Công ty. Công ty cũng chưa tổ chức cơ cấu theo các bộ phận. Doanh thu và giá vốn của các hoạt động kinh doanh chính được trình bày tại Thuyết minh số 24 và 25 phần Thuyết minh báo cáo tài chính. Về mặt địa lý, Công ty chủ yếu hoạt động kinh doanh trong lãnh thổ Việt Nam.

Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và tin tưởng rằng việc không lập và trình bày báo cáo tài chính bộ phận trong Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025 là phù hợp với quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - "Báo cáo bộ phận" và phù hợp với tình hình kinh doanh hiện nay của Công ty.

3 . TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	463.953.218	140.895.033
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	50.922.260.486	20.065.215.798
Các khoản tương đương tiền	98.000.000.000	-
	149.386.213.704	**20.206.110.831**

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	323.200.000.000	-	1.779.105.234.914	-
Đầu tư dài hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (**)	44.200.000.000	-	-	-
	367.400.000.000	**-**	**1.779.105.234.914**	**-**

(*) Tại ngày 31/12/2025, Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là khoản tiền gửi có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng có giá trị 323,200,000,000 VND được gửi tại các Ngân hàng thương mại với lãi suất từ 5,2%/năm đến 5,9%/năm.

(**) Tại ngày 31/12/2025, Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn là khoản tiền gửi có kỳ hạn còn lại trên 12 tháng có giá trị 44,200,000,000 VND được gửi tại Ngân hàng thương mại với lãi suất từ 5,2%/năm.

Tại ngày 31/12/2025, các khoản tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn có giá trị 149,200,000,000 VND đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn từ ngân hàng (xem chi tiết tại thuyết minh số 21).

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty liên kết	**413.605.024.000**	**(4.022.282.313)**	**278.423.611.100**	**413.605.024.000**	**(2.123.747.851)**	**306.538.047.400**
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú	120.000.000.000	-		120.000.000.000	-	
- Công ty Cổ phần Cao su Trường Phát	10.000.000.000	(4.022.282.313)		10.000.000.000	(2.123.747.851)	
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long (mã CK MH3) (*)	174.755.024.000	-	278.423.611.100	174.755.024.000	-	306.538.047.400
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây	28.850.000.000	-		28.850.000.000	-	
- Công ty TNHH Công nghiệp và Đô thị Nam Tân Uyên	80.000.000.000	-		80.000.000.000	-	
Đầu tư vào đơn vị khác	**171.878.000.000**	**-**	**1.145.672.184.000**	**171.878.000.000**	**-**	**1.573.902.449.100**
- Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG (mã CK SIP) (*)	91.000.000.000	-	1.145.672.184.000	91.000.000.000	-	1.573.902.449.100
- Công ty Cổ phần VRG Đak Nông	35.931.500.000	-		35.931.500.000	-	
- Công ty Cổ phần Công nghiệp An Điền	7.500.000.000	-		7.500.000.000	-	
- Công ty Cổ phần Thủy điện Geruco Sông Côn	13.446.500.000	-		13.446.500.000	-	
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tân Bình	24.000.000.000	-		24.000.000.000	-	
	585.483.024.000	**(4.022.282.313)**	**1.424.095.795.100**	**585.483.024.000**	**(2.123.747.851)**	**1.880.440.496.500**

(*) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này được xác định theo giá đóng cửa của các chứng khoán này trên sàn HOSE và UPCOM tại ngày tại ngày 31/12/2024 và 31/12/2025.

Các khoản đầu tư còn lại Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Số lượng Cổ phiếu MH3 tại ngày 01/01/2025 và 31/12/2025 là 9.069.173 cổ phiếu.
Số lượng Cổ phiếu SIP tại ngày 01/01/2025 là 18.939.861 cổ phiếu và 31/12/2025 là 21.780.840 cổ phiếu.
Cổ phiếu thưởng đã nhận trong năm: Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG (mã CK SIP) chia cổ tức năm 2024 bằng cổ phiếu với tỷ lệ 100:15 (cứ 100 cổ phiếu sẽ được nhận thêm 15 cổ phiếu mới), số lượng cổ phiếu SIP Công ty nhận thêm là 2.840.979 cổ phiếu và số cổ phiếu này đã được niêm yết bổ sung vào ngày 20/08/2025.

Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư trong năm:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty liên kết				
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú	Tỉnh Đồng Nai	40,00%	40,00%	Đầu tư Khu Công nghiệp
Công ty Cổ phần Cao su Trường Phát	Tp. Hồ Chí Minh	20,00%	20,00%	Chế biến Gỗ
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long	Tỉnh Đồng Nai	37,79%	37,79%	Đầu tư Khu Công nghiệp
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây	Tỉnh Đồng Nai	22,17%	22,17%	Đầu tư Khu Công nghiệp
Công ty TNHH Công nghiệp và Đô thị Nam Tân Uyên	Tp. Hồ Chí Minh	20,00%	20,00%	Kinh doanh Bất động sản
Công ty đầu tư khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG	Tp Hồ Chí Minh	9,00%	9,00%	Đầu tư Khu Công nghiệp, bất động sản
Công ty Cổ phần VRG Đak Nông	Tỉnh Lâm Đồng	12,07%	12,07%	Thủy điện
Công ty Cổ phần Công nghiệp An Điền	Tp. Hồ Chí Minh	7,50%	7,50%	Đầu tư Khu Công nghiệp
Công ty Cổ phần Thủy điện Geruco Sông Côn	Tp. Đà Nẵng	2,16%	2,16%	Thủy điện
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tân Bình	Tp. Hồ Chí Minh	15,00%	15,00%	Đầu tư Khu Công nghiệp

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác				
Công ty TNHH Hóa chất Công nghiệp Thái Hòa	21.362.738.057	(21.362.738.057)	21.362.738.057	(14.953.916.639)
Công ty Cổ Phần Điện lực Hoàng Ngân	1.499.013.767	(1.471.654.246)	1.483.174.044	(1.457.254.498)
Công ty TNHH Một thành viên Thổ Phát Lộc	15.267.306.689	-	-	-
Công ty Cổ phần Trần Đức	17.847.643.484	-	-	-
Công ty TNHH UNI Nam Tân Uyên	13.135.393.950	-	-	-
Công ty TNHH Công Nghệ Shun Wei Việt Nam	38.613.236.765	-	-	-
Các khách hàng khác	5.317.451.766	(231.867.743)	4.812.126.731	(487.510.806)
	113.042.784.478	**(23.066.260.046)**	**27.658.038.832**	**(16.898.681.943)**

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cao su	-	-	6.309.336.600	-
Công ty TNHH Xây dựng - TM & DV Đông Xuyên	469.460.680	-	6.803.518.000	-
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Phước Trường	-	-	2.339.461.750	-
Trả trước cho người bán khác	191.858.630	-	5.920.026.531	-
	661.319.310	-	**21.372.342.881**	-

7 . PHẢI THU KHÁC

		31/12/2025		01/01/2025	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND
a)	**Ngắn hạn**				
a.1)	***Chi tiết theo nội dung***				
	Phải thu về lãi tiền gửi ngân hàng	4.177.456.165	-	56.634.507.150	-
	Tạm ứng	-	-	36.000.000	-
	Phải thu về lãi hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Chứng khoán Delta (**)	5.984.360.000	(5.984.360.000)	5.984.360.000	(5.984.360.000)
		10.161.816.165	**(5.984.360.000)**	**62.654.867.150**	**(5.984.360.000)**
a.2)	***Chi tiết theo đối tượng***				
	Công ty Cổ phần Chứng khoán Delta	5.984.360.000	(5.984.360.000)	5.984.360.000	(5.984.360.000)
	Ngân hàng - Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	4.177.456.165	-	56.634.507.150	-
	Khác	-	-	36.000.000	-
		10.161.816.165	**(5.984.360.000)**	**62.654.867.150**	**(5.984.360.000)**
b)	**Dài hạn**				
	Đầu tư gián tiếp vào Làng Biệt thự du lịch sinh thái Quận 9 (*)	11.250.000.000	(11.250.000.000)	11.250.000.000	(11.250.000.000)
	Phải thu vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Chứng khoán Delta (**)	14.000.000.000	(14.000.000.000)	14.000.000.000	(14.000.000.000)
		25.250.000.000	**(25.250.000.000)**	**25.250.000.000**	**(25.250.000.000)**

(*) Đây là khoản đầu tư gián tiếp vào dự án Làng Biệt thự ven sông Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên hiện tại dự án đã bị Ủy Ban nhân dân Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh thu hồi để chuyển đổi mục đích. Ban lãnh đạo Công ty xác định khó có khả năng thu hồi khoản đầu tư này nên Công ty đã trích lập dự phòng 100% số tiền đầu tư.

(**) Đây là khoản tiền góp vốn 14 tỷ VND cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Cao su (nay là Công ty Cổ phần Chứng khoán Delta) để Công ty Cổ phần Chứng khoán Cao su thực hiện nghiệp vụ đầu tư chứng khoán thuộc phạm vi kinh doanh được phép, cụ thể là hoạt động REPO chứng khoán (Hợp đồng mua bán chứng khoán chưa niêm yết có kỳ hạn) theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HĐHTHK-RUBSE ngày 21/08/2007, với tỷ suất lợi nhuận cố định là 5,04%/06 tháng. Do Công ty Cổ phần Chứng khoán Delta gặp khó khăn, hết hạn hợp đồng quá 3 năm chưa thanh toán phần gốc và lãi, Ban lãnh đạo Công ty xác định khó có khả năng thu hồi khoản đầu tư này nên Công ty đã trích dự phòng 100% số tiền gốc và lãi liên quan đến khoản đầu tư.

8 . NỢ XẤU

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Phải thu khách hàng	**23.303.667.001**	**237.406.955**	**23.994.201.558**	**7.095.519.615**
- Công ty TNHH Hóa chất Công nghiệp Thái Hòa	21.362.738.057	-	21.362.738.057	6.408.821.418
- Công ty Cổ phần Điện lực Hoàng Ngân	1.483.174.044	11.519.798	1.483.174.044	25.919.546
- Các đối tượng khác	457.754.900	225.887.157	1.148.289.457	660.778.651
Phải thu khác	**31.234.360.000**	**-**	**31.234.360.000**	**-**
- Khoản đầu tư gián tiếp vào Làng biệt thự du lịch sinh thái Quận 9, Tp. Hồ Chí Minh	11.250.000.000	-	11.250.000.000	-
- Phải thu về gốc và lãi khoản hợp tác Kinh doanh Công ty Cổ phần chứng khoán Delta	19.984.360.000	-	19.984.360.000	-
	54.538.027.001	**237.406.955**	**55.228.561.558**	**7.095.519.615**

9 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	1.201.840.535	-	790.112.410	-
	1.201.840.535	**-**	**790.112.410**	**-**

10 . TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

a) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Chi phí dự án Khu nhà ở KCN Nam Tân Uyên mở rộng	9.731.628.350	9.731.628.350	9.731.628.350	9.731.628.350
	9.731.628.350	**9.731.628.350**	**9.731.628.350**	**9.731.628.350**

Thông tin chi tiết về dự án Khu nhà ở Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên;
- Mục đích đầu tư: Xây dựng nhà ở;
- Địa điểm thực hiện dự án: Phường Tân Uyên, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;
- Quy mô: Diện tích dự án 197.958,2 m^2 trong đó diện tích nhà để ở là 87.548,66 m^2, đất thương mại dịch vụ là 7.669,19 m^2;
- Thời gian: Dự kiến bắt đầu triển khai công trình năm 2018 và dự kiến hoàn thành trong 04 năm; dự án bắt đầu triển khai xây dựng hạ tầng từ cuối năm 2025;
- Tình trạng của dự án đến thời điểm 31/12/2025: Dự án đang thực hiện xây dựng hạ tầng và đã bàn giao một số diện tích cho các nhà đầu tư thuê đất.

b) Xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Dự án khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng - Giai đoạn 2 (*)	30.357.379.581	15.455.269.323
- *Chi phí ban đầu*	*6.353.194.507*	*9.544.360.233*
- *Chi phí khảo sát, tư vấn thiết kế*	*5.139.090.908*	*5.139.090.908*
- *Chi phí thẩm tra*	*171.818.182*	*171.818.182*
- *Chi phí xây dựng hạ tầng*	*18.093.275.984*	-
- *Hạng mục Phòng cháy chữa cháy*	*600.000.000*	*600.000.000*
Sửa chữa nhà xưởng mẫu M1 Module 2	207.407.408	207.407.408
	30.564.786.989	**15.662.676.731**

(*) Tên dự án: Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng giai đoạn 2;

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên;
- Mục đích xây dựng: Đầu tư xây dựng khu công nghiệp;
- Địa điểm xây dựng: Xã Hội Nghĩa, phường Uyên Hưng, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;
- Quy mô của dự án: Tổng diện tích 345,86 ha;
- Tổng mức đầu tư: 871.951.000.000 VND;
- Thời gian bắt đầu triển khai công trình năm 2017 và dự kiến hoàn thành trong 5 năm; dự án mới được cấp quyết định giao đất vào tháng 5 năm 2023;
- Tình trạng của dự án đến thời điểm 31/12/2025: Công ty đang triển khai xây dựng và bàn giao cho một số khách hàng.

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cây lâu năm	Tài sản cố định khác	**Cộng**
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	**VND**
Nguyên giá							
Số dư đầu năm	28.014.807.455	6.951.320.990	56.835.747.006	314.590.764	4.496.176.095	1.709.410.687	98.322.052.997
- Mua trong năm	-	1.907.330.907	-	39.805.556	-	-	1.947.136.463
Số dư cuối năm	**28.014.807.455**	**8.858.651.897**	**56.835.747.006**	**354.396.320**	**4.496.176.095**	**1.709.410.687**	**100.269.189.460**
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	14.593.973.098	6.810.265.444	45.006.241.782	314.590.764	3.791.695.153	1.709.410.687	72.226.176.928
- Khấu hao trong năm	1.714.375.117	327.876.790	3.847.606.751	-	378.572.574	-	6.268.431.232
Số dư cuối năm	**16.308.348.215**	**7.138.142.234**	**48.853.848.533**	**314.590.764**	**4.170.267.727**	**1.709.410.687**	**78.494.608.160**
Giá trị còn lại							
Tại ngày đầu năm	13.420.834.357	141.055.546	11.829.505.224	-	704.480.942	-	26.095.876.069
Tại ngày cuối năm	**11.706.459.240**	**1.720.509.663**	**7.981.898.473**	**39.805.556**	**325.908.368**	**-**	**21.774.581.300**

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 35,921,720,301 VND;

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình của Công ty tại thời điểm 01/01/2025 và 31/12/2025 là phần mềm máy tính đã khấu hao hết vẫn còn sử dụng có nguyên giá và khấu hao lũy kế là 436.833.600 VND.

13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Giá trị quyền sử dụng đất	Đường	Cơ sở hạ tầng	**Cộng**
		VND	VND	**VND**
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	-	264.585.764.928	441.345.171.947	705.930.936.875
- Mua trong năm	3.000.840.000	-	-	3.000.840.000
- Tăng do XDCB hoàn thành	-	-	75.606.214.922	75.606.214.922
- Điều chỉnh giảm khác	-	-	(51.076.467)	(51.076.467)
Số dư cuối năm	**3.000.840.000**	**264.585.764.928**	**516.900.310.402**	**784.486.915.330**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	151.514.902.399	254.907.856.067	406.422.758.466
- Khấu hao trong năm	-	13.167.221.540	21.139.247.842	34.306.469.382
Số dư cuối năm	**-**	**164.682.123.939**	**276.047.103.909**	**440.729.227.848**
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	-	113.070.862.529	186.437.315.880	299.508.178.409
Tại ngày cuối năm	**3.000.840.000**	**99.903.640.989**	**240.853.206.493**	**343.757.687.482**

Trong đó:

- Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng đang cho thuê: 20,302,360,261 VND.
- Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 693,103,254,955 VND (doanh thu năm 2024 là 346,579,187,103 VND).
- Các khoản tiền thuê thu được hàng kỳ trong tương lai được trình bày chi tiết tại Thuyết minh 23.
- Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Hoa hồng môi giới [1]	15.053.948.846	15.505.182.749
Chiết khấu thanh toán [2]	10.889.449.922	11.237.753.127
Khoản chênh lệch mua lại quyền cho thuê đất [3]	36.528.553.139	37.674.495.526
Chi phí tiền đền bù hỗ trợ thiệt hại cho Công ty Cao su Phước Hòa [4]	651.878.416.066	704.222.207.141
Chi phí lãi vay tại dự án khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng - Giai đoạn 2 [4]	74.498.557.073	42.161.566.959
Tiền thuê đất [5]	3.538.146.664.334	3.703.078.609.792
Chi phí cải tạo hệ thống thoát nước mưa	1.977.359.775	3.169.737.528
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.175.951.170	712.014.285
	4.330.148.900.325	**4.517.761.567.107**

(1) Đây là các khoản hoa hồng cho người giới thiệu khách hàng thuê đất trong khu công nghiệp của Công ty. Tỷ lệ hoa hồng môi giới thực hiện theo quy chế của Công ty và được quy định cụ thể trong từng hợp đồng môi giới.

(2) Đây là khoản tiền chiết khấu cho khách hàng thuê đất thanh toán một lần cho cả hợp đồng thay vì thanh toán theo tiến độ đã thỏa thuận trong hợp đồng.

(3) Chi phí chênh lệch mua lại quyền thuê đất lô F9; J1-4; D2; P1; J1-2; J19-20 nằm trong khu công nghiệp Nam Tân Uyên với tổng số tiền là: 48.484.579.197 VND. Đây là khoản chi phí chênh lệch khi nhận chuyển nhượng lại đất đã cho thuê trong khu công nghiệp. Khoản chi phí này Công ty đang phân bổ dần vào giá vốn theo thời hạn cho thuê.

(4) Chi phí bồi thường và hỗ trợ thiệt hại cho Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa do thanh lý sớm vườn cây theo hợp đồng bồi thường số 124/HĐ/CSPH-NTC ngày 10/06/2020 số tiền 860.141.932.281 VND. Trong đó giá trị đền bù theo Quyết định số 444/QĐ-UBND ngày 20/02/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư là 156.141.932.281 VND và giá trị hỗ trợ thiệt hại thêm cho Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa là 704.000.000.000 VND. Chi phí lãi vay là tiền lãi phát sinh của khoản vay ngân hàng để trả cho tiền đền bù và tiền thuê đất của dự án. Khoản chi phí này Công ty phân bổ vào giá vốn theo thời hạn cho thuê đất tại dự án khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng - Giai đoạn 2 (đến ngày 13/09/2068).

(5) Công ty nộp tiền thuê đất trả một lần theo các Thông báo của Cục Thuế tỉnh Bình Dương và phân bổ dần số tiền này vào chi phí hàng năm theo thời gian thuê đất sau khi hết thời gian được miễn tiền thuê đất, cụ thể như sau:

STT	Số thông báo	Thời gian thuê	Vị trí	Diện tích	Bắt đầu phân bổ	Số tiền thuê	31/12/2025	01/01/2025
				m2			VND	VND
1	5614/TB-CT ngày 12/6/2015	30/12/2014 đến ngày 17/11/2060	NTC 2	1.366.066	30/12/2025	416.276.412.500	415.969.164.000	416.002.280.660
2	6276/TB-CT ngày 13/04/2017	18/11/2025 đến ngày 17/11/2060	NTC 2	493.845	18/11/2025	119.329.821.038	118.940.405.328	119.329.821.038
3	8171/TB-CT ngày 22/05/2017	30/06/2019 đến ngày 01/07/2055	NTC 1	1.487.792	30/06/2019	36.653.170.886	29.568.702.918	30.586.846.554
4	11156/TB-CT ngày 12/07/2017	18/11/2025 đến ngày 17/11/2060	NTC 2	359.342	18/11/2025	6.054.747.900	6.030.097.618	6.050.760.647
5	17979/TB-CT ngày 20/10/2017	18/11/2025 đến ngày 17/11/2060	NTC 2	24.868	18/11/2025	6.502.609.000	6.476.135.373	6.498.326.816
6	3643/TB-CT ngày 27/02/2018; 11280/TB-CT ngày 25/05/2020; 12418/TB-CT ngày 01/06/2020	01/07/2019 đến ngày 01/07/2055	NTC 1	929.672	01/07/2019	450.790.472.165	364.368.779.342	376.890.736.902
7	14055/TB-CT ngày 16/08/2018	26/07/2018 đến ngày 17/01/2060	NTC 2	30.014	17/11/2025	7.511.557.800	7.480.380.353	7.506.611.190
8	21304, 21305, 21306/TB-CT ngày 14/09/2020	Phí trước bạ	NTC 1		03/10/2016	47.947.800	38.091.447	39.177.058
9	21306/TB-CT ngày 14/09/2020	Phí trước bạ	NTC 1		02/11/2017	2.375.600	1.933.819	1.989.173
10	26533/TB-CTBDU ngày 04/10/2024	Từ 27/11/2024 đến 13/09/2068	NTC 3	3.443.372	27/11/2024	2.786.794.180.949	2.588.648.440.775	2.739.497.378.324
11	26530+26531/TB-CTBDU ngày 04/10/2024	Phí trước bạ	NTC 3		27/11/2024	686.821.310	624.533.361	674.681.430
				8.134.971		**3.830.650.116.948**	**3.538.146.664.334**	**3.703.078.609.792**

15 . 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
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng điện Thanh Cường	77.672.385	77.672.385	796.554.000	796.554.000
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Cao su	4.000.000.000	4.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Vật tư Công nghiệp Tekchem	-	-	933.707.351	933.707.351
Phải trả người bán khác	1.529.919.997	1.529.919.997	906.145.866	906.145.866
	5.607.592.382	**5.607.592.382**	**2.636.407.217**	**2.636.407.217**

16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Các công ty và cá nhân ứng trước tiền thuê đất tại khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng - Giai đoạn 2	3	140.356.190.763
Công ty Cổ Phần Logistics U&I	1.465.879.825	-
Công ty TNHH TNI King Coffee	783.530.047	-
Người mua trả tiền trước khác	500.224.939	419.184.414
	2.749.634.814	**140.775.375.177**

17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	34.168.338.695	119.426.939.716	142.476.244.241	-	11.119.034.170
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	15.682.709.563	-	61.864.137.281	86.860.340.176	40.678.912.458	-
Thuế Thu nhập cá nhân	-	1.153.178.100	2.480.118.768	3.605.586.668	-	27.710.200
Các loại thuế khác	-	-	18.004.200	18.004.200	-	-
	15.682.709.563	**35.321.516.795**	**183.789.199.965**	**232.960.175.285**	**40.678.912.458**	**11.146.744.370**

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Chi phí phải trả ngắn hạn		
Chi phí lãi vay	90.739.726	1.717.647.659
Chi phí phải trả khác	-	2.700.000
	90.739.726	**1.720.347.659**
b) Chi phí phải trả dài hạn		
Trích trước giá vốn của doanh thu cho thuê đất ghi nhận 01 lần	46.486.795.803	13.313.803.391
	46.486.795.803	**13.313.803.391**

19 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất, hạ tầng KCN (*)	362.000.964.859	137.702.312.295
- Doanh thu cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác	1.266.224.634	3.519.065.585
- Doanh thu lãi tiền gửi ngân hàng nhận trước	-	792.782.929
	363.267.189.493	**142.014.160.809**
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất, hạ tầng KCN (*)	4.018.457.060.715	3.177.304.142.714
	4.018.457.060.715	**3.177.304.142.714**

(*) Chi tiết về doanh thu trả trước của hoạt động cho thuê đất và hạ tầng khu Công nghiệp tại 31/12/2025:

- **Tổng giá trị hợp đồng (trước thuế GTGT):**	**5.963.175.755.333**
- Đã ghi nhận doanh thu lũy kế đến ngày 01/01/2025:	1.012.453.822.641
- Ghi nhận doanh thu trong năm:	570.263.907.118
- **Số dư doanh thu chưa thực hiện còn lại tại ngày 31/12/2025:**	**4.380.458.025.574**

Doanh thu chưa thực hiện của Công ty là doanh thu cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp. Khoản doanh thu này được phân bổ dần vào doanh thu hoạt động kinh doanh trong các năm tiếp theo, căn cứ theo thời gian thuê đất còn lại mà khách hàng đã trả tiền trước.

20 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.994.692.000	2.599.692.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	283.746.000	343.520.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	62.252.000	113.328.467
	3.340.690.000	**3.056.540.467**
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	22.251.779.731	23.277.350.259
	22.251.779.731	**23.277.350.259**

21 . VAY

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
- Vay ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương	*2.529.692.905.494*	*2.529.692.905.494*	*-*	*2.529.692.905.494*	*-*	*-*
- Nợ dài hạn đến hạn trả						
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương (*)	*-*	*-*	*92.000.000.000*	*-*	*92.000.000.000*	*92.000.000.000*
	2.529.692.905.494	**2.529.692.905.494**	**92.000.000.000**	**2.529.692.905.494**	**92.000.000.000**	**92.000.000.000**
b) Vay dài hạn						
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương (*)	138.000.000.000	138.000.000.000	-	46.000.000.000	92.000.000.000	92.000.000.000
	138.000.000.000	**138.000.000.000**	**-**	**46.000.000.000**	**92.000.000.000**	**92.000.000.000**
Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	-	-	92.000.000.000	(92.000.000.000)	(92.000.000.000)
Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng	**138.000.000.000**	**138.000.000.000**			**-**	**-**

(*) Chi tiết các hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư tại ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương Hợp đồng số 003D24-NTU ngày 25/10/2024 với các điều khoản chi tiết sau:

+ Số tiền cho vay: 138.000.000.000 VND
+ Mục đích vay: Thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ và hợp pháp liên quan đến việc đầu tư thực hiện Dự án;
+ Thời hạn cho vay: 18 tháng;
+ Lãi suất cho vay: 6,0%/năm;
+ Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 92,000,000,000 VND và số phải trả trong 12 tháng tới là 92,000,000,000 VND;
+ Các hình thức bảo đảm tiền vay: Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được bảo đảm bằng các hợp đồng tiền gửi và các giấy tờ pháp lý của Công ty.

Các khoản vay từ ngân hàng được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp/cầm cố tại với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ.

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	**Cộng**
	VND	VND	VND	VND	**VND**
Số dư đầu năm trước	**239.999.800.000**	**5.750.000.000**	**275.004.616.689**	**439.775.401.493**	**960.529.818.182**
Lãi trong năm trước	-	-	-	292.659.902.504	292.659.902.504
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	89.900.950.122	(89.900.950.122)	-
Trích quỹ Khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(1.976.925.269)	(1.976.925.269)
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2023	-	-	-	(143.999.880.000)	(143.999.880.000)
Quỹ Khen thưởng Phúc lợi năm 2022 điều chỉnh lại	-	-	-	3.555.213.074	3.555.213.074
Số dư cuối năm trước	**239.999.800.000**	**5.750.000.000**	**364.905.566.811**	**500.112.761.680**	**1.110.768.128.491**
Số dư đầu năm nay	**239.999.800.000**	**5.750.000.000**	**364.905.566.811**	**500.112.761.680**	**1.110.768.128.491**
Lãi trong năm nay	-	-	-	321.831.802.648	321.831.802.648
Trích quỹ đầu tư phát triển (*)	-	-	87.797.970.751	(87.797.970.751)	-
Trích quỹ Khen thưởng phúc lợi và Ban điều hành (*)	-	-	-	(3.458.824.999)	(3.458.824.999)
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2024 (*)	-	-	-	(143.999.880.000)	(143.999.880.000)
Số dư cuối năm nay	**239.999.800.000**	**5.750.000.000**	**452.703.537.562**	**586.687.888.578**	**1.285.141.226.140**

(*) Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 02/NQ-ĐHĐCD-NTC ngày 26/06/2025 và Nghị quyết số 89/NQ-HĐQT-NTC ngày 08/09/2025 của Hội đồng Quản trị, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2024 như sau:

	Tỷ lệ	Số tiền
	(%)	VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp dùng để phân phối	100	500.112.761.680
Trong đó: Lợi nhuận sau thuế năm 2024		*292.659.902.504*
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối các năm trước		*207.452.859.176*
Trích Quỹ đầu tư phát triển	17,56	87.797.970.751
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Ban điều hành	0,69	3.458.824.999
Chi trả cổ tức (bằng 60% vốn điều lệ)	28,79	143.999.880.000
Lợi nhuận chưa phân phối	52,96	264.856.085.930

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2025	Tỷ lệ	01/01/2025	Tỷ lệ
	VND	(%)	VND	(%)
Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa	78.848.400.000	32,85	78.848.400.000	32,85
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP	49.005.000.000	20,42	49.005.000.000	20,42
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG	47.891.000.000	19,95	47.891.000.000	19,95
Các cổ đông khác	64.255.400.000	26,78	64.255.400.000	26,78
	239.999.800.000	**100**	**239.999.800.000**	**100**

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	239.999.800.000	239.999.800.000
- Vốn góp cuối năm	239.999.800.000	239.999.800.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	343.520.000	264.290.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	143.999.880.000	143.999.880.000
+ *Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước*	*143.999.880.000*	*143.999.880.000*
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(144.059.654.000)	(143.920.650.000)
+ *Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước*	*(144.059.654.000)*	*(143.920.650.000)*
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	**283.746.000**	**343.520.000**

d) Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	23.999.980	23.999.980
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	23.999.980	23.999.980
- *Cổ phiếu phổ thông*	*23.999.980*	*23.999.980*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	23.999.980	23.999.980
- *Cổ phiếu phổ thông*	*23.999.980*	*23.999.980*

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND/cổ phần

e) Các quỹ của Công ty

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	452.703.537.562	364.905.566.811
	452.703.537.562	**364.905.566.811**

23 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2025, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không được hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	20.261.801.977	53.268.667.076
- Trên 1 năm đến 5 năm	26.311.277.822	91.366.899.106
- Trên 5 năm	6.383.941.848	1.163.519.874

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty ký các hợp đồng thuê đất tại tỉnh Bình Dương để sử dụng với mục đích phát triển khu công nghiệp từ năm 2005 đến năm 2060. Diện tích khu đất thuê là 4.691.598,7 m^2. Theo các hợp đồng này, Công ty đã trả tiền thuê đất một lần theo quy định hiện hành của Nhà nước (Xem thêm tại thuyết minh số 14).

Công ty được giao đất theo Quyết định số 1343/QĐ-UBND ngày 23/05/2023 tại phường Hội Nghĩa, phường Uyên Hưng, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là phường Tân Uyên, thành phố Hồ Chí Minh) để sử dụng với mục đích phát triển khu công nghiệp. Diện tích khu đất giao là 3.443.372,1 m^2 . Công ty đã trả tiền thuê đất một lần theo quy định hiện hành của Nhà nước (Xem thêm tại thuyết minh số 14).

c) Ngoại tệ các loại

	31/12/2025	01/01/2025
Đồng đô la Mỹ (USD)	30,67	54,45

24 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư (*)	693.103.254.955	346.579.187.103
Doanh thu cung cấp dịch vụ	19.293.637.447	18.251.048.823
Doanh thu khác	3.312.012.293	3.028.418.520
	715.708.904.695	**367.858.654.446**

(*) Trong năm Công ty có ghi nhận tiền thuê đất 01 lần đối với một số hợp đồng cho thuê đất và ảnh hưởng của việc ghi nhận đó tới kết quả kinh doanh năm nay như sau:

	Ghi nhận theo phương pháp 1 lần	Ghi nhận theo phương pháp phân bổ theo thời gian	Chênh lệch
	VND	VND	VND
Doanh thu ghi nhận trong năm 2025	429.428.579.748	8.368.100.861	421.060.478.887
Giá vốn ghi nhận trong năm 2025	213.116.049.779	4.149.734.735	208.966.315.044
Lợi nhuận ghi nhận trong năm 2025	216.312.529.969	4.218.366.126	212.094.163.843

25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	289.749.949.948	115.332.552.457
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	32.236.395.586	29.091.843.752
Giá vốn hoạt động khác	93.641.889	70.000.000
	322.079.987.423	**144.494.396.209**

26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	45.792.057.703	96.112.462.481
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	8.812.411.442	2.579.465.471
Cổ tức, lợi nhuận được chia	75.405.669.500	99.866.954.800
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	38.372	-
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	-	102.713
	130.010.177.017	**198.558.985.465**
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan	**75.405.669.500**	**99.866.954.800**

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh 39)

27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	12.025.900.760	7.551.456.177
Chiết khấu thanh toán, lãi mua hàng trả chậm	6.275.995.110	1.106.937.311
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	1.307	6.790
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	3.956	-
Dự phòng giảm giá tổn thất đầu tư	1.898.534.462	12.146.489
	20.200.435.595	**8.670.546.767**

28 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	3.467.027.542	2.336.339.578
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.480.249.681	1.745.522.514
	4.947.277.223	**4.081.862.092**

29 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	29.341.254.311	20.078.809.656
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.238.631.668	4.370.613.883
Chi phí dự phòng	6.167.578.103	4.861.566.396
Thuế, phí, và lệ phí	18.004.200	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.250.054.405	1.617.925.712
Chi phí khác bằng tiền	10.266.076.536	10.541.622.492
Trích lập quỹ khoa học công nghệ	77.330.171.601	27.550.102.893
	132.611.770.824	**69.023.641.032**

30 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập từ tiền điện nước thu hộ	2.204.332.070	2.166.006.176
Tiền phạt mất cọc do thanh lý hợp đồng trước thời hạn	299.814.801	393.859.065
Thu nhập từ phí chuyển nhượng hợp đồng	17.467.758.456	2.773.189.364
Hoa hồng dịch vụ viễn thông	404.712.000	487.680.000
Thu nhập khác	-	21.720.000
	20.376.617.327	**5.842.454.605**

31 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí của tiền điện nước thu hộ	2.204.332.070	2.166.006.176
Chi phí nộp phạt	305.000.000	1.573.554.528
Chi phí khác	50.955.975	-
	2.560.288.045	**3.739.560.704**

32 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	383.695.939.929	342.250.087.712
Các khoản điều chỉnh tăng	1.030.415.975	5.567.793.128
- *Thù lao thành viên HĐQT không tham gia điều hành*	*432.000.000*	*387.000.000*
- *Chi phí không hợp lệ*	*598.415.975*	*5.180.793.128*
Các khoản điều chỉnh giảm	(75.405.669.500)	(99.866.954.800)
- *Cổ tức, lợi nhuận được chia*	*(75.405.669.500)*	*(99.866.954.800)*
Thu nhập chịu thuế TNDN	309.320.686.404	247.950.926.040
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	**61.864.137.281**	**49.590.185.208**
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	(15.682.709.563)	(22.199.708.969)
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(86.860.340.176)	(43.073.185.802)
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	**(40.678.912.458)**	**(15.682.709.563)**

33 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	321.831.802.648	292.659.902.504
Các khoản điều chỉnh	-	(3.458.824.999)
- *Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành*	-	*(3.458.824.999)*
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	321.831.802.648	289.201.077.505
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	23.999.980	23.999.980
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**13.410**	**12.050**

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

34 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.830.875.508	6.198.963.056
Chi phí nhân công	37.704.786.014	27.261.519.680
Chi phí khấu hao tài sản cố định	40.574.900.614	40.787.292.110
Chi phí dịch vụ mua ngoài	284.794.195.258	100.193.745.009
Chi phí khác bằng tiền	92.734.278.076	43.326.448.596
	459.639.035.470	**217.767.968.451**

35 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải bao gồm: rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động giá thị trường, tỷ giá hối đoái, lãi suất.

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc năm tài chính toán Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2025				
Đầu tư dài hạn	-	-	1.145.672.184.000	1.145.672.184.000
	-	**-**	**1.145.672.184.000**	**1.145.672.184.000**
Tại ngày 01/01/2025				
Đầu tư dài hạn	-		1.573.902.449.100	1.573.902.449.100
	-	**-**	**1.573.902.449.100**	**1.573.902.449.100**

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá khi có các giao dịch thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam như: vay, doanh thu, chi phí, nhập khẩu vật tư, hàng hóa, máy móc thiết bị,...

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

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 không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2025				
Tiền	148.922.260.486	-	-	148.922.260.486
Phải thu khách hàng, phải thu khác	94.153.980.597	-	-	94.153.980.597
Các khoản cho vay	323.200.000.000	44.200.000.000	-	367.400.000.000
	566.276.241.083	**44.200.000.000**	**-**	**610.476.241.083**
Tại ngày 01/01/2025				
Tiền	20.065.215.798	-	-	20.065.215.798
Phải thu khách hàng, phải thu khác	67.429.864.039	-	-	67.429.864.039
Các khoản cho vay	1.779.105.234.914	-	-	1.779.105.234.914
	1.866.600.314.751	**-**	**-**	**1.866.600.314.751**

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán 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 các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2025				
Vay và nợ	92.000.000.000	-	-	92.000.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	8.948.282.382	22.251.779.731	-	31.200.062.113
Chi phí phải trả	90.739.726	6.177.479.400	40.309.316.403	46.577.535.529
	101.039.022.108	**28.429.259.131**	**40.309.316.403**	**169.777.597.642**
Tại ngày 01/01/2025				
Vay và nợ	2.529.692.905.494	138.000.000.000	-	2.667.692.905.494
Phải trả người bán, phải trả khác	5.692.947.684	23.277.350.259		28.970.297.943
Chi phí phải trả	1.720.347.659	-	13.313.803.391	15.034.151.050
	2.537.106.200.837	**161.277.350.259**	**13.313.803.391**	**2.711.697.354.487**

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo

36 . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

		Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
a)	**Số tiền đi vay thực thu trong năm**		
	Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường:	-	2.668.534.062.752
b)	**Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**		
	Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường:	2.575.692.905.494	276.766.697.079

37 . THÔNG TIN KHÁC

Trong năm, Công ty có ghi nhận doanh thu cho thuê một lần đối với toàn bộ thời gian thuê với một hợp đồng cho thuê đất và cơ sở hạ tầng tại dự án Khu công nghiệp mở rộng Nam Tân Uyên giai đoạn 2. Ảnh hưởng của phương pháp ghi nhận này so với phương pháp ghi nhận doanh thu phân bổ theo thời gian cho thuê:

	Doanh thu	Giá vốn	Lợi nhuận
	VND	VND	VND
1. Ghi nhận doanh thu 1 lần			
Năm 2025	429.428.579.748	213.116.049.779	216.312.529.969
2. Ghi nhận doanh thu phân bổ hàng năn			
Năm 2025	8.368.100.861	4.149.734.735	4.218.366.126
Hàng năm từ năm 2026 đến năm 2067	9.868.604.974	4.897.648.009	4.970.956.965
Từ T1/2068 - T9/2068	6.579.069.983	3.265.098.673	3.313.971.310
3. Chênh lệch giữa 2 phương pháp			
Năm 2025	421.060.478.887	208.966.315.044	212.094.163.843
Hàng năm từ năm 2026 đến năm 2067	(9.868.604.974)	(4.897.648.009)	(4.970.956.965)
Từ T1/2068 - T9/2068	(6.579.069.983)	(3.265.098.673)	(3.313.971.310)

38 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

39 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty có giao dịch như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa	Cổ đông lớn
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Cao su Trường Phát	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Công nghiệp An Điền	Công ty thành viên của Tập đoàn Cao su
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tân Bình	Công ty thành viên của Tập đoàn Cao su
Công ty Cổ phần Thủy điện Geruco Sông Côn	Công ty thành viên của Tập đoàn Cao su
Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát	

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong năm với các bên liên quan như sau:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu hoạt động tài chính (nhận cổ tức)	**75.405.669.500**	**99.866.954.800**
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú	8.800.000.000	24.400.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long	14.510.676.800	14.510.676.800
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây	14.630.000.000	14.896.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG	35.038.742.700	28.821.528.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tân Bình	-	9.600.000.000
Công ty Cổ Phần Công nghiệp An Điền	-	5.212.500.000
Công ty Cổ phần Thủy điện Geruco Sông Côn	2.426.250.000	2.426.250.000
Chi phí tài chính (Dự phòng tổn thất đầu tư)	**1.898.534.462**	**12.146.489**
Công ty Cổ phần Cao su Trường Phát	1.898.534.462	12.146.489
Trả cổ tức	**105.446.640.000**	**105.446.640.000**
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP	29.403.000.000	29.403.000.000
Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa	47.309.040.000	47.309.040.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG	28.734.600.000	28.734.600.000

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Chức vụ	Năm 2025	Năm 2024
Thu nhập của người quản lý chủ chốt nhận trong năm		VND	VND
- Ông Trần Quốc Thái	Chủ tịch HĐQT (1)	60.000.000	15.000.000
- Ông Đỗ Hữu Phước	Chủ tịch HĐQT (2)	-	45.000.000
- Bà Nguyễn Thị Phi Nga	Thành viên HĐQT	60.000.000	55.000.000
- Ông Trần Hoàng Giang	Thành viên HĐQT	60.000.000	55.000.000
- Ông Nguyễn Anh Phú Nguyên	Thành viên HĐQT	60.000.000	55.000.000
- Ông Lê Duy Thanh	Thành viên HĐQT (1)	60.000.000	15.000.000
- Ông Dương Duy Phú	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/04/2025)	370.593.600	-
- Ông Huỳnh Hữu Tín	Phó Tổng Giám đốc	329.425.957	402.127.360
- Ông Trần Văn Bính	Phó Tổng Giám đốc	645.806.719	377.450.800
- Ông Bồ Thanh Tuấn	Kế toán trưởng	612.980.730	355.399.271
- Bà Nguyễn Thị Triều Tiên	Trưởng ban BKS	568.175.356	339.652.289
- Ông Trịnh Thế Sơn	Thành viên BKS	48.000.000	48.000.000
- Bà Nguyễn Thị Diệu	Thành viên BKS	48.000.000	44.000.000

(1) Bổ nhiệm ngày 04/10/2024; (2) Miễn nhiệm ngày 04/10/2024.

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và không có số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Công ty.

40 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Nguyễn Hồng Vân	**Bồ Thanh Tuấn**	**Dương Duy Phú**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 03 năm 2026