CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU
LONG HAU CORPORATION

Số/No: 02/2026/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 CỔNG 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 COMMISION'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/ Securitiy 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 Quý IV năm 2025.

Financial Statement for the fourth-quarter of 2025.

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 20/01/2026 tại đường dẫn http://www.longhau.com.vn/.

This information was published on the company's website on January 20, 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 responsibitily to be the law.

Tây Ninh, ngày 20 tháng 01 năm 2026
Tay Ninh, January 20, 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Nguyễn Dương An

Công Ty Cổ Phần Long Hậu
Digitally signed by Công Ty Cổ Phần Long Hậu
DN: C=VN, S=TÂY NINH, L=Cần Giuộc, CN=Công Ty Cổ Phần Long Hậu, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:1100727545
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.01.20 11:25:29+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 12.1.3

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 - NĂM 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Quý 4 năm 2025

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính:VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**2.222.077.688.930**	**2.218.895.202.560**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**90.116.674.302**	**99.650.071.250**
Tiền	111	V.1	75.116.674.302	69.650.071.250
Các khoản tương đương tiền	112	V.1	15.000.000.000	30.000.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**934.300.959.689**	**916.555.741.105**
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	934.300.959.689	916.555.741.105
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**353.134.931.939**	**386.628.262.865**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	14.518.809.338	17.841.636.348
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	4.463.756.322	7.759.372.744
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	334.397.820.824	361.272.708.318
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.6	(245.454.545)	(245.454.545)
Hàng tồn kho	**140**		**831.036.542.104**	**802.505.133.031**
Hàng tồn kho	141	V.7	831.036.542.104	802.505.133.031
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**13.488.580.896**	**13.555.994.309**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		703.675.839	753.078.654
Thuế GTGT được khấu trừ	152		12.777.615.484	12.788.014.768
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		7.289.573	14.900.887
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.053.226.636.846**	**939.684.531.553**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**3.808.208.896**	**3.808.208.896**
Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.8	5.000.000.000	5.000.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	V.9	3.808.208.896	3.808.208.896
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219	V.8	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
Tài sản cố định	**220**		**51.056.116.171**	**52.797.608.878**
Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	48.719.959.037	50.392.097.925
- Nguyên giá	*222*		*150.193.607.748*	*149.671.004.845*
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	*223*		*(101.473.648.711)*	*(99.278.906.920)*
Tài sản cố định vô hình	227	V.11	2.336.157.134	2.405.510.953
- Nguyên giá	*228*		*3.393.915.972*	*4.141.387.270*
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	*229*		*(1.057.758.838)*	*(1.735.876.317)*
Bất động sản đầu tư	**230**	V.12	**711.804.946.905**	**508.641.049.951**
- Nguyên giá	231		1.182.361.981.310	967.263.458.101
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	232		(470.557.034.405)	(458.622.408.150)
Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**46.112.478.470**	**139.322.088.334**
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.13	46.112.478.470	139.322.088.334
Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**192.575.012.767**	**190.884.345.379**
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.14	122.693.500.000	122.693.500.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.14	99.630.000.000	99.630.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254	V.14	(29.748.487.233)	(31.439.154.621)
Tài sản dài hạn khác	**260**		**47.869.873.637**	**44.231.230.115**
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.15	47.869.873.637	44.231.230.115
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**3.275.304.325.776**	**3.158.579.734.113**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.438.640.674.788**	**1.368.381.302.271**
Nợ ngắn hạn	**310**		**732.237.332.104**	**718.025.676.712**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	63.070.571.196	20.132.018.054
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	28.789.537.119	575.836.077
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	6.764.511.754	31.996.188.816
Phải trả người lao động	314		2.640.225.625	393.906.506
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	531.951.970.444	558.637.357.359
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		47.324.700	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19	11.347.078.583	5.849.393.742
Vay ngắn hạn	320	V.20	35.826.208.925	44.164.875.590
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.21	51.799.903.758	56.276.100.568
Nợ dài hạn	**330**		**706.403.342.684**	**650.355.625.559**
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		2.804.309.447	1.530.379.437
Phải trả dài hạn khác	337	V.22	97.045.053.404	94.408.669.801
Vay dài hạn	338	V.20	195.966.040.000	140.923.120.000
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.23	410.587.939.833	413.493.456.321
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**1.836.663.650.988**	**1.790.198.431.842**
Vốn chủ sở hữu	**410**		**1.836.663.650.988**	**1.790.198.431.842**
Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.24	500.120.100.000	500.120.100.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*	V.24	*500.120.100.000*	*500.120.100.000*
Thặng dư vốn cổ phần	412	V.24	71.770.248.000	71.770.248.000
Quỹ đầu tư phát triển	418	V.24	144.283.659.234	144.283.659.234
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.24	1.120.489.643.754	1.074.024.424.608
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*828.032.438.904*	*828.032.438.904*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*292.457.204.850*	*245.991.985.704*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		**3.275.304.325.776**	**3.158.579.734.113**

Tây Ninh, ngày 16 tháng 01 năm 2026.

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Mai Thu Phong	Nguyễn Tấn Phong	Trần Hồng Sơn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 4 năm 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	121.478.671.222	94.596.155.109	690.685.976.646	423.469.587.710
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	121.478.671.222	94.596.155.109	690.685.976.646	423.469.587.710
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	72.917.857.690	51.401.024.653	322.374.205.457	201.384.703.210
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**48.560.813.532**	**43.195.130.456**	**368.311.771.189**	**222.084.884.500**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	17.111.946.630	6.085.487.448	58.047.995.087	57.558.461.348
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.266.275.962	4.838.670.662	12.068.425.386	23.882.084.416
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		*2.956.943.350*	*3.481.100.011*	*12.353.064.845*	*13.848.957.724*
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	1.324.522.587	1.567.843.886	7.118.160.884	5.438.756.567
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	15.068.000.240	16.181.569.681	54.880.939.982	58.157.030.412
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**48.013.961.373**	**26.692.533.675**	**352.292.240.024**	**192.165.474.453**
11. Thu nhập khác	31	VI.7	9.193.162.820	39.523.247.579	11.629.361.839	49.257.396.454
12. Chi phí khác	32		355.592.993	4.927.487.554	690.558.488	5.078.071.133
13. Lợi nhuận khác	**40**		**8.837.569.827**	**34.595.760.025**	**10.938.803.351**	**44.179.325.321**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**56.851.531.200**	**61.288.293.700**	**363.231.043.375**	**236.344.799.774**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		13.291.828.542	15.570.651.682	51.714.383.919	49.390.449.441
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(2.905.516.488)	(2.722.888.390)	19.059.454.606	(492.533.075)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**46.465.219.146**	**48.440.530.408**	**292.457.204.850**	**187.446.883.408**

Tây Ninh, ngày 16 tháng 01 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Mai Thu Phong	Nguyễn Tấn Phong	Trần Hồng Sơn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 4 năm 2025

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh						
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1		167.156.263.692	186.981.801.052	712.312.897.768	520.024.296.499
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2		(74.850.041.253)	(246.064.638.459)	(353.436.295.345)	(354.565.407.022)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3		(7.535.232.145)	(7.842.118.096)	(38.372.163.855)	(45.499.296.386)
4. Tiền lãi vay đã trả	4		(2.956.943.350)	(3.481.100.011)	(12.353.064.845)	(13.848.957.724)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5		(24.157.461.482)	(22.162.552.807)	(56.784.566.082)	(44.084.309.168)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6		23.220.195.704	62.055.160.490	42.806.814.197	94.883.277.704
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7		(38.931.846.284)	(61.093.648.395)	(105.178.858.381)	(192.044.110.522)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**41.944.934.882**	**(91.607.096.226)**	**188.994.763.457**	**(35.134.506.619)**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư						
1.Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(97.541.401.896)	152.724.598.090	(193.792.859.787)	(102.428.991.498)
3.Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(124.323.413.454)	(219.656.599.659)	(1.060.409.154.611)	(1.264.976.537.951)
4.Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		106.578.194.870	205.464.986.350	1.025.686.516.128	1.311.706.495.569
7.Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		16.695.863.995	13.459.640.885	56.712.598.595	55.594.219.949
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(98.590.756.485)**	**151.992.625.666**	**(171.802.899.675)**	**(104.813.931)**
						-
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính						
3. Tiền thu từ đi vay	33		62.000.000.000	-	110.000.000.000	50.500.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(15.295.746.665)	(13.195.746.665)	(59.082.986.660)	(50.582.986.660)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(7.911.315)	(1.229.407.065)	(94.971.126.080)	(95.022.819.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**46.696.342.020**	**(14.425.153.730)**	**(44.054.112.740)**	**(95.105.805.660)**
			-			
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**(9.949.479.583)**	**45.960.375.710**	**(26.862.248.958)**	**(130.345.126.210)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**99.650.071.250**	**69.552.779.495**	**115.643.526.768**	**244.024.411.579**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		416.082.635	130.371.563	1.335.396.492	1.964.241.399
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**	**V.1**	**90.116.674.302**	**115.643.526.768**	**90.116.674.302**	**115.643.526.768**

Tây Ninh, ngày 16 tháng 01 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Mai Thu Phong	Nguyễn Tấn Phong	Trần Hồng Sơn

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính giữa niên độ 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 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Long An cấp ngày 23 tháng 05 năm 2006. Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp đã được đăng ký thay đổi với lần thay đổi gần nhất là lần thứ 19, ngày 14 tháng 07 năm 2025.

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 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 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 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 Ấp 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 Ấp 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.

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 thuỷ điện, nhiệt điện khí, diện 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; 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 đều 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 trừ 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 vu 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 rơmooc; 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 lẽ thuốc, dụng cụ y tế, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh.
Trong Quý 4 năm 2024, 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 Tp. HCM, Khu phố 6, Phường Linh Xuân,TP.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")	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	27,80%	27,80%	27,80%

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

Các số liệu trình bày trong báo cáo tài chính Quý 4 năm 2025 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 so sánh được với số liệu tương ứng của kỳ trước.

1.7 Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tổng số nhân viên của Công ty là 127 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ.

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 kỳ 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 kỳ 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 tại ngày của bảng cân đối kế toán được quy đổi theo tỷ giá mua của chính 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.

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 năm 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.

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 dư 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 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.

- **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 nhân 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.

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 dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày 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 năm.

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

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

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	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.

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:

Loại tài sản	Số năm
Quyền sử dụng đất	49
Phần mềm máy tính	03 – 05
Giấy phép nhượng quyền	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:

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà xưởng	15-25
Khu lưu trú	25
Trung tâm dịch vụ	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 năm 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.

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 thoả 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 hoá (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.

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 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 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.

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
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc	Thành viên chủ chốt

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2025	01/10/2025
Tiền gửi ngân hàng	75.116.674.302	69.650.071.250
Các khoản tương đương tiền	15.000.000.000	30.000.000.000
Cộng	**90.116.674.302**	**99.650.071.250**

2. Đầu tư tài chính ngắn hạn	31/12/2025	01/10/2025
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	934.300.959.689	916.555.741.105
Cộng	**934.300.959.689**	**916.555.741.105**

3. Các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn	31/12/2025	01/10/2025
Khách hàng thuê xưởng và dịch vụ KCN	14.518.809.338	17.841.636.348
Cộng	**14.518.809.338**	**17.841.636.348**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	31/12/2025	01/10/2025
Bên thứ ba		
Công ty CP Thang máy Thiên Nam	-	*1.600.170.000*
Công ty TNHH Xây dựng Điện Xuân Bách	-	*1.508.267.761*
Công ty TNHH TMXD Môi trường Nam Việt	*971.846.640*	
Nhà cung cấp khác	*3.491.909.682*	*4.650.934.983*
Cộng	**4.463.756.322**	**7.759.372.744**

5. Phải thu khác ngắn hạn	31/12/2025	01/10/2025
Bên liên quan	**60.627.936.166**	**60.247.526.166**
Công ty Cổ phần Công Nghệ IGREEN – chi hộ	*245.454.545*	*245.454.545*
Công ty TNHH MTV phát triển công nghiệp Tân Thuận (*)	*60.382.481.621*	*60.002.071.621*
Bên thứ ba	**273.769.884.658**	**301.025.182.152**
Kinh phí bồi thường và thỏa thuận bồi thường các dự án	*240.891.176.250*	*267.025.215.325*
Tạm ứng	*337.113.750*	*1.507.113.750*
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	*4.750.900.000*	*4.751.900.000*
Phải thu hợp tác kinh doanh	*23.430.809.738*	*23.430.809.738*
Phải thu khác	*4.359.884.920*	*4.310.143.339*
Cộng	**334.397.820.824**	**361.272.708.318**

(*) Bao gồm khoản tạm ứng cho IPC nghĩa vụ hoàn trả chi phí bố trí tái định cư cho dự án KCN Long Hậu 1 với số tiền là 59.180.512.545 Đồng (chưa bao gồm VAT) 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 bố trí tái định cư của Dự án này (Thuyết minh VII.1)

6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	31/12/2025	01/10/2025
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần Công Nghệ IGREEN – Chi hộ	*245.454.545*	*245.454.545*
Cộng	**245.454.545**	**245.454.545**

7. Hàng tồn kho

	31/12/2025	01/10/2025
Chi phí đầu tư xây dựng Khu công nghiệp, khu dân cư (*)	830.040.645.419	801.535.822.199
Nguyên vật liệu	731.222.286	721.475.744
Hàng hóa bất động sản	229.118.181	229.118.181
Thành phẩm nước tinh khiết	35.556.218	18.716.907
Cộng	**831.036.542.104**	**802.505.133.031**
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Cộng giá trị thuần hàng tồn kho	**831.036.542.104**	**802.505.133.031**

(*) Bao gồm:

	31/12/2025	01/10/2025
Chi phí đầu tư xây dựng các khu công nghiệp Long Hậu	683.720.186.762	657.817.875.573
Chi phí đầu tư xây dựng các khu dân cư	146.320.458.657	143.717.946.626
Cộng	**830.040.645.419**	**801.535.822.199**

8. Phải thu về cho vay dài hạn và dự phòng phải thu

	31/12/2025	01/10/2025
- Bên liên quan		
Công ty cổ phần công nghệ Igreen:		
Cho vay (MS 215)	*5.000.000.000*	*5.000.000.000*
Dự phòng phải thu khó đòi (MS 219)	*(5.000.000.000)*	*(5.000.000.000)*
Giá trị thuần	**-**	**-**

9. Phải thu dài hạn khác

	31/12/2025	01/10/2025
Bên liên thứ ba		
Các khoản ký quỹ đầu tư dự án	*3.808.208.896*	*3.808.208.896*
Cộng	**3.808.208.896**	**3.808.208.896**

10. 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	Tài sản khác	Cộng
Nguyên giá						
01/10/2025	**91.344.846.074**	**33.017.078.971**	**21.314.219.850**	**1.170.166.684**	**2.824.693.266**	**149.671.004.845**
Tăng	-	110.402.000	-	-	412.200.903	522.602.903
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**
Khấu hao lũy kế						
01/10/2025	**65.266.890.928**	**16.755.076.073**	**13.928.439.626**	**1.006.944.183**	**2.321.556.110**	**99.278.906.920**
Tăng	1.349.602.785	526.735.737	279.814.377	19.721.250	18.867.642	2.194.741.791
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						
01/10/2025	**26.077.955.146**	**16.262.002.898**	**7.385.780.224**	**163.222.501**	**503.137.156**	**50.392.097.925**
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**

11. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Giấy phép nhượng quyền	Phần mềm máy tính và bản quyền	Cộng
Nguyên giá				
01/10/2025	**1.777.800.000**	**1.312.615.972**	**1.050.971.298**	**4.141.387.270**
Giảm	-	-	747.471.298	747.471.298
31/12/2025	**1.777.800.000**	**1.312.615.972**	**303.500.000**	**3.393.915.972**
Khấu hao luỹ kế				
01/10/2025	**237.800.000**	**447.105.019**	**1.050.971.298**	**1.735.876.317**
Tăng	-	69.353.819	-	69.353.819
Giảm	-	-	747.471.298	747.471.298
31/12/2025	**237.800.000**	**516.458.838**	**303.500.000**	**1.057.758.838**
Giá trị còn lại				
01/10/2025	**1.540.000.000**	**865.510.953**	-	**2.405.510.953**
31/12/2025	**1.540.000.000**	**796.157.134**	-	**2.336.157.134**

12. Bất động sản đầu tư

	Khu lưu trú	Các dự án Nhà xưởng	Trung tâm thương mại	Cộng
Nguyên giá				
01/10/2025	**183.560.895.127**	**738.367.756.181**	**45.334.806.793**	**967.263.458.101**
Tăng	-	215.098.523.209	-	**215.098.523.209**
Giảm	-	-	-	-
31/12/2025	**183.560.895.127**	**953.466.279.390**	**45.334.806.793**	**1.182.361.981.310**
Khấu hao luỹ kế				
01/10/2025	**102.706.010.724**	**343.403.368.131**	**12.513.029.295**	**458.622.408.150**
Tăng	1.796.868.429	9.560.233.397	577.524.429	11.934.626.255
Giảm	-	-	-	-
31/12/2025	**104.502.879.153**	**352.963.601.528**	**13.090.553.724**	**470.557.034.405**
Giá trị còn lại				
01/10/2025	**80.854.884.403**	**394.964.388.050**	**32.821.777.498**	**508.641.049.951**
31/12/2025	**79.058.015.974**	**600.502.677.862**	**32.244.253.069**	**711.804.946.905**

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2025	01/10/2025
Hệ thống cung cấp nước	7.708.612.716	7.513.582.716
Dự án Nhà máy nước Mỹ Lộc và khác	30.655.990.987	30.655.990.987
Dự án nhà xưởng	7.558.329.312	100.531.614.631
Công trình khác	189.545.455	620.900.000
Cộng	**46.112.478.470**	**139.322.088.334**

14. Đầu tư tài chính dài hạn

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	% sở hữu	Giá trị đầu tư 31/12/2025	Giá trị đầu tư 01/10/2025	Ngành nghề	Địa chỉ
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen	40,0%	20.000.000.000	20.000.000.000	Công nghệ thông tin	Phường Linh Xuân,Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty Cổ phần chiếu sáng công cộng TP.Hồ Chí Minh (*)	27,8%	102.693.500.000	102.693.500.000	Chiếu sáng, tín hiệu giao thông	121 Châu Văn Liêm, Phường Chợ Lớn, Thành Phố HCM
Cộng		**122.693.500.000**	**122.693.500.000**		

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư cổ phiếu	31/12/2025 Số cổ phiếu	31/12/2025 VNĐ	01/10/2025 Số cổ phiếu	01/10/2025 VNĐ
Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Gia Định	1.226.875	19.630.000.000	1.226.875	19.630.000.000
Công ty cổ phần Cảng Sài Gòn - Hiệp Phước	80.000	80.000.000.000	80.000	80.000.000.000
Cộng	**1.306.875**	**99.630.000.000**	**1.306.875**	**99.630.000.000**

Dự phòng khoản đầu tư dài hạn khác	31/12/2025	01/10/2025
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen	*20.000.000.000*	*20.000.000.000*
Công ty Cổ phần Cảng Sài Gòn Hiệp Phước	*9.748.487.233*	*11.439.154.621*
Cộng	**29.748.487.233**	**31.439.154.621**

15. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2025	01/10/2025
Tiền thuê đất đã trả trước	38.113.785.371	38.365.447.448
Công cụ, dụng cụ	193.304.875	347.616.911
Khác	9.562.783.391	5.518.165.756
Cộng	**47.869.873.637**	**44.231.230.115**

16. Phải trả người bán và người mua trả trước ngắn hạn

		31/12/2025	01/10/2025
Phải trả người bán	(16.1)	63.070.571.196	20.132.018.054
Người mua trả trước	(16.2)	28.789.537.119	575.836.077
Cộng		**91.860.108.315**	**20.707.854.131**

(16.1) Bao gồm:	31/12/2025	01/10/2025
- Bên liên quan	**1.835.025.075**	**1.835.025.075**
Công ty TNHH một thành viên phát triển công nghiệp Tân Thuận	*1.835.025.075*	*1.835.025.075*
- Bên thứ ba	**61.235.546.121**	**18.296.992.979**
Công ty cổ phần tư vấn xây lắp Thành An 665	*9.295.115.219*	*10.213.897.532*
Công ty TNHH Xây dựng IVY	*39.818.687.109*	*3.073.839.623*
Nhà cung cấp khác	*12.121.743.793*	*5.009.255.824*
Cộng	**63.070.571.196**	**20.132.018.054**

(16.2) Bao gồm:	31/12/2025	01/10/2025
- Bên thứ ba		
Công ty TNHH A-Fruit Global	*16.039.822.500*	-
Công ty CP PI Logistics Long Hậu	*11.340.044.800*	-
Khách hàng khác	*1.409.669.819*	*575.836.077*
Cộng	**28.789.537.119**	**575.836.077**

17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	31/12/2025	01/10/2025
Thuế GTGT hàng bán nội địa	3.041.133.573	17.464.246.834
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.358.738.819	14.224.371.759
Thuế thu nhập cá nhân	350.409.057	307.570.223
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	14.230.305	-
Cộng	**6.764.511.754**	**31.996.188.816**

18. Chi phí phải trả ngắn hạn	31/12/2025	01/10/2025
Chi phí ước tính phát sinh thêm để hoàn thành cơ sở hạ tầng của các khu đất dân cư, nhà xưởng và đất Khu công nghiệp đã được ghi nhận doanh thu	524.167.769.892	551.091.360.806
Chi phí phải trả khác	7.784.200.552	7.545.996.553
Cộng	**531.951.970.444**	**558.637.357.359**

19. Phải trả khác ngắn hạn	31/12/2025	01/10/2025
- Bên liên quan		
Công ty TNHH MTV Phát triển Công Nghiệp Tân Thuận (IPC)	-	-
- Bên thứ ba		
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.351.184.334	3.259.116.474
Cổ tức phải trả	307.204.200	315.531.900
Phải trả khác	7.688.690.049	2.274.745.368
Cộng	**11.347.078.583**	**5.849.393.742**

20. Vay	31/12/2025	01/10/2025
- Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (20.1)	134.273.360.000	75.180.440.000
- Ngân hàng TNHH MTV SHINHAN Việt Nam (20.2)	6.558.888.925	11.480.555.590
- Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (20.3)	90.960.000.000	98.427.000.000
Cộng	**231.792.248.925**	**185.087.995.590**

	31/12/2025	01/10/2025
Trong đó, Vay chưa đến hạn		
- Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại Thương Việt 'Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	126.395.040.000	66.052.120.000
- Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	69.571.000.000	74.871.000.000
Cộng	**195.966.040.000**	**140.923.120.000**

(20.1) Khoản vay nhằm mục đích:

- Thực hiện đầu tư dự án Nhà xưởng xây sẵn Lô T4- KCN Long Hậu được đảm bảo bằng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành CV 237788, số vào sổ cấp GCN:CT58509 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp ngày 09/10/2020. Dư nợ vay tại ngày 31/12/2025 cho Dự án này là 0 đồng;

- Thực hiện đầu tư dự án Hệ thống Điện mặt trời áp mái khu NXXS lô T4 - KCN Long Hậu được đảm bảo bằng tài sản hình thành của chính Dự án. Dư nợ vay tại ngày 31/12/2025 cho Dự án này 3.680.000.000 đồng;

- Thực hiện đầu tư dự án Nhà xưởng công nghệ cao Long Hậu - Đà Nẵng lô J4 giai đoạn 1 mở rộng được đảm bảo bằng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành CV 237788, số vào sổ cấp GCN:CT58509 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp ngày 09/10/2020. Dư nợ vay tại ngày 31/12/2025 cho Dự án này 20.593.360.000 đồng.

"- Thực hiện Dự án "Xây dựng Nhà xưởng xây sẵn cao tầng (giai đoạn 2) tại khu công nghiệp Long Hậu". Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản hình thành trong tương lai và quyền khai thác, quản lý dự án đầu tư. Dư nợ vay tại ngày 31/12/2025 cho Dự án này 110.000.000.000 đồng;

(20.2) Khoản vay nhằm mục đích:

- Thực hiện Dự án "Xây dựng Nhà xưởng 6 tầng tại khu công nghiệp Long Hậu". Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản hình thành của chính dự án. Dư nợ vay tại ngày 31/12/2025 cho Dự án này 3.693.750.000 đồng;

- Thực hiện Dự án "Xây dựng Trung tâm dịch vụ tại khu công nghiệp Long Hậu" . Khoản vay này được đảm bảo bằng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành DB 613341, số vào sổ cấp GCN: CT61643 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp ngày 13/05/2021. Dư nợ vay tại ngày 31/12/2025 cho Dự án này 2.865.138.925 đồng.

(20.3) Khoản vay nhằm mục đích:

- Thực hiện Dự án "Nhà Xưởng Công Nghệ Cao Long Hậu - Đà Nẵng - Lô J4 (giai đoạn 1)" . Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất thuê tài sản gắn liền với đất và quyền lợi phát sinh từ các Hợp Đồng cho thuê nhà xưởng tại dự án Khu Công Nghệ Cao Đà Nẵng. Dư nợ vay tại ngày 31/12/2025 cho Dự án này 3.960.000.000 đồng;

- Thực hiện Dự án "Xây dựng Nhà máy xử lý nước thải Gđ 3 tại Khu công nghiệp Long Hậu" . Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản hình thành trong tương lai của chính dự án. Dư nợ vay tại ngày 31/12/2025 cho Dự án này 5.600.000.000 đồng;

- Thực hiện Dự án "Nhà Xưởng xây sẵn lô 3A (23-24-25-26) " . Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất số DE340953, số vào sổ cấp GCN: CT66805 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp ngày 14/11/2022 và tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với đất. Dư nợ vay tại ngày 31/12/2025 cho Dự án này 37.200.000.000 đồng;

- Thực hiện Dự án "Nhà Xưởng xây sẵn lô 3A (19-20-21-22) " . Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất số DE340954, số vào sổ cấp GCN: CT66806 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp ngày 14/11/2022 và tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với đất. Dư nợ vay tại ngày 31/12/2025 cho Dự án này 44.200.000.000 đồng.

21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	31/12/2025	01/10/2025
Quỹ khen thưởng	3.852.496.165	3.852.496.165
Quỹ phúc lợi nhân viên	21.127.285.304	21.637.257.014
Quỹ phúc lợi cộng đồng	19.771.935.701	19.911.160.801
Quỹ khen thưởng Hội đồng quản trị và ban điều hành	7.048.186.588	10.875.186.588
Cộng	**51.799.903.758**	**56.276.100.568**

22. Phải trả khác dài hạn

	31/12/2025	01/10/2025
- Bên thứ ba		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	97.045.053.404	94.408.669.801
Cộng	**97.045.053.404**	**94.408.669.801**

23. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Quý 4-Năm 2025	Quý 4-Năm 2024
Số đầu kỳ	**413.493.456.321**	**394.251.373.617**
Phát sinh tăng	-	-
Phát sinh giảm	2.905.516.488	2.722.888.390
Số cuối kỳ	**410.587.939.833**	**391.528.485.227**

24. Nguồn vốn chủ sở hữu

Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	01/10/2025	Tăng	Giảm	31/12/2025
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	500.120.100.000	-	-	500.120.100.000
Quỹ đầu tư phát triển	144.283.659.234	-	-	144.283.659.234
Thặng dư vốn cổ phần	71.770.248.000	-	-	71.770.248.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	1.074.024.424.608	46.465.219.146	-	1.120.489.643.754
Cộng	**1.790.198.431.842**	**46.465.219.146**	**-**	**1.836.663.650.988**

VI. Thông tin bổ sung Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 4-Năm 2025	Quý 4-Năm 2024
Doanh thu cho thuê nhà xưởng, khu lưu trú, trung tâm thương mại	55.791.054.307	48.186.462.481
Doanh thu các hoạt động khác	65.687.616.915	46.409.692.628
Tổng doanh thu	**121.478.671.222**	**94.596.155.109**
Các khoản giảm trừ	-	-
Cộng doanh thu thuần	**121.478.671.222**	**94.596.155.109**
Doanh thu cho thuê nhà xưởng, khu lưu trú, trung tâm thương mại	*55.791.054.307*	*48.186.462.481*
Doanh thu các hoạt động khác	*65.687.616.915*	*46.409.692.628*

2. Giá vốn hàng bán

	Quý 4-Năm 2025	Quý 4-Năm 2024
Giá vốn cho thuê nhà xưởng, khu lưu trú, trung tâm thương mại	17.411.383.948	20.093.499.694
Giá vốn các hoạt động khác	55.506.473.742	*31.307.524.959*
Cộng	**72.917.857.690**	**51.401.024.653**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 4-Năm 2025	Quý 4-Năm 2024
Lãi tiền gửi	9.586.313.995	5.955.115.885
Cổ tức	7.109.550.000	
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	416.082.635	130.371.563
Cộng	**17.111.946.630**	**6.085.487.448**

4. Chi phí hoạt động tài chính

	Quý 4-Năm 2025	Quý 4-Năm 2024
Chi phí lãi vay	2.956.943.350	3.481.100.011
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	(1.690.667.388)	1.357.570.651
Cộng	**1.266.275.962**	**4.838.670.662**

5. Chi phí bán hàng

	Quý 4-Năm 2025	Quý 4-Năm 2024
Chi phí dịch vụ mua ngoài	79.725.360	480.860.600
Chi phí bằng tiền khác	1.244.797.227	1.086.983.286
Cộng	**1.324.522.587**	**1.567.843.886**

6. Chi phí quản lý

	Quý 4-Năm 2025	Quý 4-Năm 2024
Chi phí nhân viên	9.020.059.242	9.858.376.148
Chi phí khấu hao	643.211.814	667.679.224
Chi phí dịch vụ mua ngoài.	142.996.472	224.409.196
Chi phí bằng tiền khác.	5.261.732.712	5.431.105.113
Cộng	**15.068.000.240**	**16.181.569.681**

7. Thu nhập khác

	Quý 4-Năm 2025	Quý 4-Năm 2024
Thu nhập từ chênh lệch bồi thường đất	-	37.513.750.000
Thu nhập từ phạt hợp đồng	8.475.052.472	247.665.527
Thu nhập khác	718.110.348	1.761.832.052
Cộng	**9.193.162.820**	**39.523.247.579**

8. Chi phí khác	Quý 4-Năm 2025	Quý 4-Năm 2024
Tiền phạt vi phạm hành chánh	-	171.251.638
Chi phí khác	355.592.993	4.756.235.916
Cộng	**355.592.993**	**4.927.487.554**

VII. Các thông tin khác

1. Nghiệp vụ với các Bên liên quan

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

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

Thu nhập của các thành viên chủ chốt như sau:

	Quý 4-Năm 2025	Quý 4-Năm 2024
Ban Tổng Giám đốc (lương)	808.143.563	780.058.363
Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát (thù lao)	270.000.000	270.000.000
	1.078.143.563	**1.050.058.363**

Giao dịch với các bên liên quan khác

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH MTV phát triển công nghiệp Tân Thuận	Công ty góp vốn
Công ty Cổ phần chiếu sáng công cộng TP.Hồ Chí Minh	Công ty liên kết
Công ty cổ phần công nghệ Igreen	Công ty liên kết

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, công nợ với các bên liên quan như sau:

Công ty cổ phần công nghệ Igreen	31/12/2025	01/10/2025
Cho vay	5.000.000.000	5.000.000.000
Phải thu do chi hộ	245.454.545	245.454.545
Cộng nợ phải thu	**5.245.454.545**	**5.245.454.545**

Công ty TNHH MTV phát triển công nghiệp Tân Thuận	31/12/2025	01/10/2025
Tạm ứng chi phí xây dựng KCN	821.559.076	821.559.076
Tạm ứng chi phí tái định cư dự án KCN LH1 (*)	59.180.512.545	59.180.512.545
Chi phí bồi thường Khu dân cư Long Hậu	380.410.000	-
Cộng nợ phải thu	**60.382.481.621**	**60.002.071.621**

(*) NGHĨA VỤ HOÀN TRẢ CHI PHÍ BỐ TRÍ TÁI ĐỊNH CƯ CHO DỰ ÁN KCN LONG HẬU 1 ("DỰ ÁN"):

Vào ngày 15 tháng 8 năm 2007, Công ty nhận được Văn bản số 893/IPC.07 về việc hoàn trả các khoản chi phí do IPC đã chi trước đây để phát triển Dự án với số tiền là 58.150.554.435 Đồng, trong đó, bao gồm 9.279.920.000 Đồng 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. Ngày 19 tháng 4 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 59.180.512.545 Đồng (chưa bao gồm VAT) theo yêu cầu của Thỏa thuận nguyên tắc này (Thuyết minh V.5). Trong năm 2019, IPC đã tiến hành xuất hóa 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 Đồng; Văn bản số 751/IPC.18 ngày 26 tháng 7 năm 2018 với số tiền là 111.058.460.622 Đồng; và Văn bản số 840/IPC.18 ngày 23 tháng 8 năm 2018 với số tiền là 328.727.272.003 Đồng. Công ty có nhận 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, 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 KCN Long Hậu với số tiền 328.727.272.003 Đồng. Trong năm 2023, công ty có nhận 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 hoàn trả chi phí bố trí tái định cư cho dự án KCN Long Hậu với số tiền 328.727.272.003 Đồng.
Trong năm 2024 công ty đã nhận được văn bản số 402/IPC.24 ngày 27/06/2024 và văn bản số 774/IPC.24 ngày 25/12/2024 về việc hoàn trả chi phí bố trí tái định cư cho dự án KCN Long Hậu với đề nghị tạm thanh toán số tiền 328.727.272.003 Đồng . Tại 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.

Công ty TNHH MTV phát triển công nghiệp Tân Thuận	**31/12/2025**	**01/10/2025**
Phải trả mua nhà máy nước	1.835.025.075	1.835.025.075
Cộng nợ phải trả	**1.835.025.075**	**1.835.025.075**

Đầu tư vào công ty liên kết	**31/12/2025**	**01/10/2025**
Công ty Cổ phần chiếu sáng công cộng TP.Hồ Chí Minh	102.693.500.000	102.693.500.000
Công ty cổ phần công nghệ Igreen	20.000.000.000	20.000.000.000
	122.693.500.000	**122.693.500.000**

2 Cam kết thuê hoạt động

Công ty ký các hợp đồng thuê đất tại xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An để sử dụng vào mục đích đầu tư cơ sở hạ tầng của khu công nghiệp và cho thuê lại với Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Long An 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 1,56 ha.

3. Thông tin về 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.

Tây Ninh, ngày 16 tháng 01 năm 2026

Mai Thu Phong	Nguyễn Tấn Phong	Trần Hồng Sơn
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**