CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU
LONG HAU CORPORATION

Số/No: 025/2026/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 : Khu công nghiệp Long Hậu, xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

Long Hau Industrial Park, Can Giuoc Commune, Tay Ninh Province, Vietnam.

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 Tấn Phong

Chức danh/ Position: Kế toán trưởng/ Chief Accountant

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 giữa niên độ cho 6 tháng đầu năm 2026 đã được soát xét.

Interim financial statements for the first six months of 2026 have been reviewed.

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 14/08/2026 tại đường dẫn http://www.longhau.com.vn/.

This information was published on the company's website on August 14, 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 14 tháng 08 năm 2026
Tay Ninh, August 14, 2026
Người được Ủy quyền Công bố thông tin
Party authorized to disclose information
Kế toán trưởng
Chief Accountant



Nguyễn Tấn Phong

Nơi nhận/Recipients:
- Như trên/As above
- Lưu / Archived: TCKT/ Financial & Accountant Dept.

Công Ty Cổ Phần Long Hậu
Digitally signed by Công Ty Cổ Phần Long Hậu
DN: C=VN, CN=Công Ty Cổ Phần Long Hậu, L=Cần Giuộc, ST=TÂY NINH, UID=MST:1100727545
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.08.14 15:48:35+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.0

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét
cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026
đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 4
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	5 – 6
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ	7 – 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	12
Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ	13 – 54

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU
Khu Công nghiệp Long Hậu, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Long Hậu ("Công ty") hân hạnh đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét của Công ty Cổ phần Long Hậu cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026.

1. Công ty

Công ty Cổ phần Long Hậu là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1100727545, đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 05 năm 2006 và các lần đăng ký thay đổi với lần thay đổi gần nhất là lần thứ 20, ngày 06 tháng 07 năm 2026 do Sở Tài Chính Tỉnh Tây Ninh cấp.

Vốn điều lệ của Công ty tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 và ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 500.120.100.000 VND.

Cổ phiếu của Công ty có mã chứng khoán là LHG được niêm yết trên Sàn giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định 48/QĐ-SGDHCM ngày 15 tháng 03 năm 2010.
- Loại cổ phiếu: cổ phiếu phổ thông
- Mã chứng khoán: LHG
- Mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu niêm yết: 50.012.010 cổ phiếu
- Tổng giá trị cổ phiếu niêm yết theo mệnh giá: 500.120.100.000 VND

Trụ sở chính của Công ty:
- Địa chỉ : Khu Công nghiệp Long Hậu, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam
- Điện thoại : 028 3781 8929
- Website : www.longhau.com.vn

Công ty có chi nhánh tại địa chỉ: Lô J, Đường số 14, Khu công nghệ cao Đà Nẵng, Phường Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

Ngành nghề kinh doanh theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp của Công ty gồm:
- Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Xây dựng trạm biến áp, xây dựng mạng lưới đường dây truyền tải, phân phối điện và các công trình, cấu trúc có liên quan, xây dựng đường dây, đường cáp điện ngầm;
- Đầu tư xây dựng, kinh doanh Khu công nghiệp và khu dân cư, tư vấn đầu tư, xây dựng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác: Xây dựng nền móng và ép cọc;
- 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;
- Dịch vụ cảnh quan;
- Phá dỡ;
- Hoạt động dịch vụ trung gian cho xây dựng chuyên dụng;
- Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm;
- Sản xuất trang phục (trừ trang phục từ da lông thú);
- Bán lẻ tổng hợp khác;
- Hoạt động tư vấn quản lý kinh doanh và hoạt động tư vấn quản lý khác;
- Bán lẽ thuốc, dụng cụ y tế, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh;
- Hoạt động của các trung tâm giới thiệu việc làm;
- Bán lẽ nhiên liệu động cơ;
- Sửa chữa, bảo dưỡng thiết bị điện;
- Sửa chữa, bảo dưỡng máy móc, thiết bị;
- Dịch vụ vệ sinh khác;
- Truyền tải, phân phối điện;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng;
- Bán lẻ thiết bị công nghệ thông tin, truyền thông;
- Cung ứng nguồn nhân lực khác;
- Cung ứng lao động tạm thời;

- Dịch vụ trung gian cho hoạt động bất động sản;
- Hoạt động bất động sản khác trên cơ sở trả phí hoặc hợp đồng;
- Hoạt động hành chính và hỗ trợ văn phòng;
- Sửa chữa, bảo dưỡng máy tính, thiết bị thông tin và truyền thông;
- Hoạt động dịch vụ máy tính và công nghệ thông tin khác;
- Tư vấn máy tính và quản lý cơ sở hạ tầng máy tính;
- Sản xuất điện từ nguồn năng lượng tái tạo;
- Dịch vụ điều tra và hoạt động bảo vệ tư nhân;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người;
- Cơ sở lưu trú khác;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Dịch vụ phục vụ đồ uống;
- Hoạt động thiết kế chuyên dùng;
- Bốc xếp hàng hoá;
- 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;
- Mua bán nhà ở, chung cư, nhà xưởng, kho, bến bãi, bãi đỗ xe, cho thuê đất, cho thuê nhà, cho thuê nhà xưởng;
- San lấp mặt bằng;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Tư vấn đầu tư;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Giáo dục khác chưa phân vào đâu;
- Bán lẻ điện;
- 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;
- Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông;
- Hoạt động liên quan đến kế toán, kiểm toán và tư vấn về thuế;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình;

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

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

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Quản lý điều hành trong kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm /Tái bổ nhiệm /Miễn nhiệm
Ông Lê Tấn Cường	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Tái bổ nhiệm ngày 22/04/2026
Ông Trần Hồng Sơn	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 22/04/2026
Ông Nguyễn Ngọc Quang	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 22/04/2026
Ông Nguyễn Minh Hiếu	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 22/04/2026
Ông Nguyễn Vũ Mạnh Tuấn	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 22/04/2026
Ông Lương Quốc Đạt	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 22/04/2026
Bà Nguyễn Thị Tuyết Mai	Thư ký Hội đồng Quản trị	Bổ nhiệm ngày 25/06/2021

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm /Tái bổ nhiệm /Miễn nhiệm
Ông Nguyễn Phước Lâm	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 22/04/2026
Ông Nguyễn Ngọc Quang	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 22/04/2026
Ông Tô Minh Chánh	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 22/04/2026
Ông Nguyễn Công Trứ	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 22/04/2026
Ông Phạm Hoàng Anh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 22/04/2026

Ban Quản lý điều hành

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm /Tái bổ nhiệm /Miễn nhiệm
Ông Trần Hồng Sơn	Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 27/10/2023
Ông Nguyễn Việt Hùng	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 01/01/2026
Ông Nguyễn Trung Nhân	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01/11/2023
Ông Nguyễn Tấn Phong	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 01/09/2019

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho đến ngày lập báo cáo này là ông Trần Hồng Sơn – Tổng Giám đốc.

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm.

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

Không còn sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính giữa niên độ.

5. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được chỉ định soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 của Công ty.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty trong kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026. Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;

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

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

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

7. Công bố các báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc công bố Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính giữa niên độ này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cùng với bản thuyết minh giữa niên độ đính kèm cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



TRẦN HỒNG SƠN
Tổng Giám đốc
Tây Ninh, ngày 14 tháng 8 năm 2026

Công ty TNHH Kiểm Toán AFC Việt Nam
AFC Vietnam Auditing Co., Ltd.
Thành viên tập đoàn PKF Quốc tế
Member firm of PKF International

Số: 161/2026/BCSX-HCM.01349

BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Long Hậu ("Công ty"), được lập ngày14 tháng 8 năm 2026, từ trang 07 đến trang 54, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 và Bản thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Long Hậu tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026, 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 giữa niên độ.

Ho Chi Minh City Head Office • Tel: +84 28 2220 0237 • Fax: +84 28 2220 0265 • Email: pkf.afchcm@pkf.afcvietnam.vn
2/F Indochina Park Tower • No. 4 Nguyen Dinh Chieu Street • Tan Dinh Ward • Ho Chi Minh City • Vietnam • Website: www.pkf.afcvietnam.vn

PKF AFC Vietnam Auditing Co., Ltd. is a member of PKF Global, the network of member firms of PKF International Limited, each of which is a separate and independent legal entity and does not accept any responsibility or liability for the actions or inactions of any individual member or correspondent firm(s).

BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
(tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến thuyết minh 8.6 của báo cáo tài chính giữa niên độ, trong đó trình bày việc Công ty chưa thực hiện ghi nhận nghĩa vụ hoàn trả chi phí bố trí tái định cư của dự án Khu Công nghiệp Long Hậu 1 cho Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận. Tại ngày phát hành báo cáo soát xét này, Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng, Công ty chưa có cơ sở ước tính đáng tin cậy về số tiền phải trả này, theo đó, chưa ghi nhận nghĩa vụ hoàn trả này trên báo cáo tài chính giữa niên độ.

Kết luận của chúng tôi về công tác soát xét báo cáo tài chính không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

M.S.D.N: 0300448995 - C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

TRANG ĐẮC NHA
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2111-2023-009-1
Người được ủy quyền
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 08 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU
KCN Long Hậu, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**2.378.847.532.878**	**2.223.098.558.168**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	5.1	**147.723.893.895**	**90.116.674.302**
Tiền	111		72.723.893.895	75.116.674.302
Các khoản tương đương tiền	112		75.000.000.000	15.000.000.000
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**884.202.316.623**	**934.300.959.689**
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	5.2.1	884.202.316.623	934.300.959.689
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		-	-
Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác	126		-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**507.559.430.139**	**354.155.801.177**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	30.782.963.614	14.518.809.338
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	54.187.693.890	5.484.625.560
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5.1	422.834.227.180	334.397.820.824
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	5.6	(245.454.545)	(245.454.545)
Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
Hàng tồn kho	**140**	5.7	**826.302.739.040**	**831.036.542.104**
Hàng tồn kho	141		826.302.739.040	831.036.542.104
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**		-	-
Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		-	-
Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		-	-
Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn	153		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**13.059.153.181**	**13.488.580.896**
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5.8.1	397.466.028	703.675.839
Thuế GTGT được khấu trừ	162		12.661.143.935	12.777.615.484
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		543.218	7.289.573
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU
KCN Long Hậu, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.048.374.027.060**	**1.053.226.636.846**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**17.276.296.648**	**3.808.208.896**
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu dài hạn khác	215	5.5.2	17.276.296.648	3.808.208.896
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216	5.6	-	-
Tài sản cố định	**220**		**48.145.875.374**	**51.056.116.171**
Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	45.941.477.448	48.719.959.037
Nguyên giá	222		151.920.030.748	150.193.607.748
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(105.978.553.300)	(101.473.648.711)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	5.10	2.204.397.926	2.336.157.134
Nguyên giá	228		3.393.915.972	3.393.915.972
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.189.518.046)	(1.057.758.838)
Tài sản sinh học dài hạn	**230**		-	-
Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		-	-
Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232		-	-
Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233		-	-
Nguyên giá	234		-	-
Giá trị khấu hao lũy kế	235		-	-
Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		-	-
Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		-	-
Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn	238		-	-
Bất động sản đầu tư	**240**		**681.501.586.212**	**711.804.946.905**
Nguyên giá	241	5.11	1.181.099.356.151	1.182.361.981.310
Giá trị hao mòn lũy kế	242		(499.597.769.939)	(470.557.034.405)
Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**56.848.236.040**	**46.112.478.470**
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	5.12	56.848.236.040	46.112.478.470
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**190.957.944.186**	**192.575.012.767**
Đầu tư vào công ty con	261		-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	5.2.2	122.693.500.000	122.693.500.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	5.2.2	99.630.000.000	99.630.000.000
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	5.2.3	(31.365.555.814)	(29.748.487.233)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265	5.2.1	5.000.000.000	5.000.000.000
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266	5.2.3	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
Tài sản dài hạn khác	**270**		**53.644.088.600**	**47.869.873.637**
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.8.2	53.644.088.600	47.869.873.637
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		-	-
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
Tài sản dài hạn khác	274		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**3.427.221.559.938**	**3.276.325.195.014**

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU
KCN Long Hậu, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.544.993.343.296**	**1.439.661.544.026**
Nợ ngắn hạn	**310**		**797.543.742.424**	**733.258.201.342**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	21.016.172.588	65.494.891.757
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	8.348.273.346	28.789.537.119
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	5.15	105.294.339.700	307.204.200
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.16	15.019.360.252	6.764.511.754
Phải trả người lao động	315		2.473.026.714	2.640.225.625
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.17	535.519.828.226	530.548.519.121
Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	5.18.1	138.824.700	47.324.700
Phải trả ngắn hạn khác	320	5.19.1	8.069.484.915	11.039.874.383
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.20.1	25.316.625.595	35.826.208.925
Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	5.21	76.347.806.388	51.799.903.758
Quỹ bình ổn giá	324		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
Nợ dài hạn	**330**		**747.449.600.872**	**706.403.342.684**
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	5.18.2	1.181.567.653	2.804.309.447
Phải trả dài hạn khác	338	5.19.2	114.308.999.873	97.045.053.404
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	5.20.2	212.501.880.000	195.966.040.000
Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	5.22	419.457.153.346	410.587.939.833
Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU
KCN Long Hậu, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	5.23	**1.882.228.216.642**	**1.836.663.650.988**
Vốn góp của chủ sở hữu	411		500.120.100.000	500.120.100.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		500.120.100.000	500.120.100.000
Cổ phiếu ưu đãi	*411b*		-	-
Thặng dư vốn	412		71.770.248.000	71.770.248.000
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		-	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418		329.029.606.098	178.619.608.048
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		981.308.262.544	1.086.153.694.940
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		793.696.490.090	793.696.490.090
LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		187.611.772.454	292.457.204.850
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**3.427.221.559.938**	**3.276.325.195.014**

MAI THU PHONG	**NGUYỄN TẤN PHONG**	**TRẦN HỒNG SƠN**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Người đại diện theo pháp luật**
		Phê duyệt, ngày 14 tháng 08 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

KCN Long Hậu, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		365.365.368.858	457.013.443.173
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	6.1	365.365.368.858	457.013.443.173
Giá vốn hàng bán	11	6.2	172.867.455.315	189.658.833.686
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**192.497.913.543**	**267.354.609.487**
Lãi/(lỗ) của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.3	25.555.429.349	22.760.647.211
Chi phí tài chính	23	6.4	10.728.797.490	9.837.909.574
- Trong đó: chi phí đi vay	*24*		*9.111.728.909*	*6.440.863.579*
Chi phí bán hàng	25	6.5	4.695.227.164	5.366.181.797
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	26.913.930.890	27.136.363.005
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**175.715.387.348**	**247.774.802.322**
Thu nhập khác	31	6.7	71.055.997.537	1.620.035.305
Chi phí khác	32	6.8	11.573.988.437	71.259.135
Lợi nhuận/ (lỗ) khác	**40**		**59.482.009.100**	**1.548.776.170**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**235.197.396.448**	**249.323.578.492**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.16	38.716.410.481	24.578.763.709
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		8.869.213.513	24.847.020.949
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**187.611.772.454**	**199.897.793.834**
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	3.276	3.627

MAI THU PHONG	**NGUYỄN TẤN PHONG**	**TRẦN HỒNG SƠN**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Người đại diện theo pháp luật**
		Phê duyệt, ngày 14 tháng 08 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

KCN Long Hậu, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		235.197.396.448	249.323.578.492
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		33.677.399.331	33.582.076.645
Các khoản dự phòng	03		1.617.068.581	3.397.045.995
(Lãi), lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(186.843.865)	(919.313.857)
(Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(25.368.838.569)	(21.841.333.354)
Chi phí đi vay	06	6.4	9.111.728.909	6.440.863.579
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**254.047.910.835**	**269.982.917.500**
(Tăng), giảm các khoản phải thu	09		(166.716.687.160)	(71.329.232.303)
(Tăng), giảm hàng tồn kho	10		4.733.803.064	39.367.686.893
Tăng, (giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(40.495.280.862)	(63.673.102.780)
(Tăng)/giảm chi phí chờ phân bổ	12		(5.468.005.152)	1.358.841.808
(Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
Chi phí đi vay đã trả	14		(9.111.728.909)	(6.440.863.579)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	5.16	(37.319.838.662)	(16.487.456.858)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(12.474.083.170)	(12.264.691.327)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(12.803.910.016)**	**140.514.099.354**
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(11.199.555.411)	(44.321.850.457)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(456.675.414.098)	(605.617.249.246)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		506.774.057.164	527.818.236.518
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		25.337.026.919	21.816.164.286
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**64.236.114.574**	**(100.304.698.899)**
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	-
Tiền thu từ đi vay	33	7.1	30.050.000.000	-
Tiền trả nợ gốc vay	34	7.2	(24.023.743.330)	(28.491.493.330)
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(38.085.500)	(35.511.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**5.988.171.170**	**(28.527.004.330)**
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	**50**		**57.420.375.728**	**11.682.396.125**
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	**60**	5.1	**90.116.674.302**	**115.643.526.768**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		186.843.865	919.313.857
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	**70**	5.1	**147.723.893.895**	**128.245.236.750**

MAI THU PHONG	**NGUYỄN TẤN PHONG**	**TRẦN HỒNG SƠN**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Người đại diện theo pháp luật**
		Phê duyệt, ngày 14 tháng 08 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

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, đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 05 năm 2006 và các lần đăng ký thay đổi với lần thay đổi gần nhất là lần thứ 20, ngày 06 tháng 07 năm 2026 do Sở Tài Chính Tỉnh Tây Ninh cấp.

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

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

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

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

Trụ sở chính của Công ty:
- Địa chỉ : Khu công nghiệp Long Hậu, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam
- Điện thoại : 028 3781 8929
- Website : www.longhau.com.vn

Chi nhánh tại địa chỉ: Lô J, Đường số 14, Khu công nghệ cao Đà Nẵng, Phường Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

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; Xây dựng nhà không để ở; Xây dựng trạm biến áp, xây dựng mạng lưới đường dây truyền tải, phân phối điện và các công trình, cấu trúc có liên quan, xây dựng đường dây, đường cáp điện ngầm; Đầu tư xây dựng, kinh doanh Khu công nghiệp và khu dân cư, tư vấn đầu tư, xây dựng; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác: Xây dựng nền móng và ép cọc; 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; Dịch vụ cảnh quan; Phá dỡ; Hoạt động dịch vụ trung gian cho xây dựng chuyên dụng; Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm; Sản xuất trang phục (trừ trang phục từ da lông thú); Bán lẻ tổng hợp khác; Hoạt động tư vấn quản lý kinh doanh và hoạt động tư vấn quản lý khác; Bán lẽ thuốc, dụng cụ y tế, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh; Hoạt động của các trung tâm giới thiệu việc làm; Bán lẽ nhiên liệu động cơ; Sửa chữa, bảo dưỡng thiết bị điện; Sửa chữa, bảo dưỡng máy móc, thiết bị; Dịch vụ vệ sinh khác; Truyền tải, phân phối điện; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoán; Bán lẻ thiết bị công nghệ thông tin, truyền thông; Cung ứng nguồn nhân lực khác; Cung ứng lao động tạm thời; Dịch vụ trung gian cho hoạt động bất động sản; Hoạt động bất động sản khác trên cơ sở trả phí hoặc hợp đồng; Hoạt động hành chính và hỗ trợ văn phòng; Sửa chữa, bảo dưỡng máy tính, thiết bị thông tin và truyền thông; Hoạt động dịch vụ máy tính và công nghệ thông tin khác; Tư vấn máy tính và quản lý cơ sở hạ tầng máy tính; Sản xuất điện từ nguồn năng lượng tái tạo; Dịch vụ điều tra và hoạt động bảo vệ tư nhân; Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người; Cơ sở lưu trú khác; Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; Dịch vụ phục vụ đồ uống; Hoạt động thiết kế chuyên dùng; Bốc xếp hàng hoá; 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; Mua bán nhà ở, chung cư, nhà xưởng, kho, bến bãi, bãi đỗ xe, cho thuê đất, cho thuê nhà, cho thuê nhà xưởng; San lấp mặt bằng; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; Tư vấn đầu tư; Lắp đặt hệ thống xây dựng khác; Giáo dục khác chưa phân vào đâu; Bán lẻ điện; 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; Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông; Hoạt động liên quan đến kế toán, kiểm toán và tư vấn về thuế; 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; Xử lý nước thải và kinh doanh nước thải sau xử lý, duy tu và bảo dưỡng hệ thống thoát nước; Dịch vụ ăn uống khác - hoạt động cung cấp suất ăn công nghiệp; Dịch vụ giao nhận hàng hoá, hoạt động liên quan khác; Cho thuê xe chở khách (không có lái xe đi kèm); cho thuê xe tải, bán rơmooc; 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; 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; Lắp đặt hệ thống điện; Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình.

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

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, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính	40,00%	40,00%	40,00%
Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng Tp. Hồ Chí Minh ("Sapulico")	Số 121 Châu Văn Liêm, Phường Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Quản lý, vận hành, duy tu và sửa chữa hệ thống chiếu sáng công cộng	27,82%	27,82%	27,82%

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

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Đà Nẵng	Lô J, Đường số 14, Khu công nghệ cao Đà Nẵng, Phường Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

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 giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 so sánh được với số liệu tương ứng của kỳ trước.

1.7 Số lượng người lao động

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, số lượng người lao động của Công ty là 122 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 131 người).

1.8 Thông tin khác

Cổ phiếu của Công ty đã được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã chứng khoán "LHG" theo Quyết định số 48/QĐ-SGDHCM ngày 15 tháng 03 năm 2010 của Sở Giao dịch Chứng khoán. Ngày giao dịch đầu tiên là ngày 23 tháng 03 năm 2010. Số lượng cổ phiếu đang niêm yết tại ngày kết thúc kỳ kế toán là 50.012.010 cổ phiếu, với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm 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 Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 ("Thông tư 99") và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 99 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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) và theo nguyên tắc giá gốc.

4.2 Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính (trừ các khoản nợ phải thu có gốc ngoại tệ đã được trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi) được đánh giá lại theo tỷ giá mua

bán chuyển khoản trung bình của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh (ngân hàng Công ty thường xuyên có giao dịch).

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

4.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi không kỳ hạn tại ngân hàng và tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư (tính từ ngày mua đến ngày đáo hạn), có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro đáng kể trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo. Các khoản tiền và tương đương tiền bị hạn chế sử dụng không được trình bày tại chỉ tiêu này mà trình bày tại chỉ tiêu "Tài sản ngắn hạn khác" hoặc "Tài sản dài hạn khác" tùy theo thời hạn hạn chế sử dụng.

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 được phân loại là nợ phải trả 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 hoặc có bản chất tương tự và không bao gồm các công cụ phái sinh.

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 (phí giao dịch, hoa hồng môi giới,...). Lãi dồn tích từ kỳ trước tính đến ngày mua được ghi giảm trừ vào giá gốc của khoản đầu tư tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc. Thu nhập lãi sau ngày mua được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên cơ sở dự thu.

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà 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.

Ghi nhận ban đầu

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, 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 (chi phí giao dịch, môi giới, tư vấn, kiểm toán, lệ phí, thuế và phí ngân hàng,...). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được theo dõi theo giá gốc.

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trích lập khi công ty liên kết bị lỗ hoặc khoản đầu tư vào đơn vị khác bị suy giảm giá trị dẫn đến nhà đầu tư có khả năng bị mất vốn. Mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty 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 vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:
- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ vốn điều lệ của Công ty so với tổng vốn điều lệ thực góp tại đơn vị khác.

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

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, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, kỳ hạn và nguyên tệ.

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

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

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

4.6 Hàng tồn kho

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

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

- **Khu công nghiệp**

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

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

- **Khu dân cư và khu chuyên gia chuyển đổi**

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

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

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.

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

4.7 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí chờ phân bổ được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong khoảng thời gian phù hợp với thời gian tạo ra lợi ích kinh tế tương ứng. Chi phí chờ phân bổ dài hạn không được tái phân loại thành chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khi lập Báo cáo tài chính.

Thời gian phân bổ các chi phí chờ phân bổ chủ yếu của Công ty như sau:

Chi phí Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ phù hợp với thời gian hoạt động sản xuất kinh doanh.

Chi phí thuê hoạt động tài sản cố định

Chi phí thuê hoạt động quyền sử dụng đất, nhà xưởng, kho bãi, văn phòng làm việc, cửa hàng và tài sản cố định khác phục vụ cho sản xuất, kinh doanh đã trả trước cho nhiều kỳ kế toán được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian trả trước.

4.8 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian hữu dụng và phương pháp khấu hao được xem xét lại ít nhất vào cuối mỗi năm tài chính và điều chỉnh nếu cần thiết. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

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

4.9 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 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 và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Quyền sử dụng đất của Công ty được khấu hao như sau:

Quyền sử dụng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất: được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn sử dụng đất ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (49 năm). Quyền sử dụng đất ổn định lâu dài không tính khấu hao.

Chương trình phần mềm máy tính

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

Giấy phép nhượng quyền

Nguyên giá của bản quyền tác giả, bằng sáng chế mua lại từ bên thứ ba bao gồm giá mua, thuế mua hàng không được hoàn lại và chi phí đăng ký. Bản quyền tác giả, bằng sáng chế được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong từ 03 – 05 năm.

4.10 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 cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ tổn thất suy giảm giá trị.

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 hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh được trình bày theo số thuần tại chỉ tiêu "Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư" trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng 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. Việc chuyển từ hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động. Bất động sản đang trong giai đoạn xây dựng chuyển thành bất động sản đầu tư khi hoàn thành giai đoạn xây dựng và bàn giao, đưa vào hoạt động cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá.

Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản đó. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu có quyết định sửa chữa, cải tạo, nâng cấp để bán. Trường hợp bán bất động sản đầu tư mà không có giai đoạn sửa chữa, cải tạo, nâng cấp thì tài sản vẫn được ghi nhận là bất động sản đầu tư cho đến khi được bán, không chuyển thành hàng tồn kho.

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng giữa bất động sản đầu tư với bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá ghi sổ của tài sản chuyển đổi và không làm thay đổi nguyên giá trong việc xác định giá trị hay lập Báo cáo tài chính.

4.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt, bao gồm cả chi phí đi vay được vốn hóa phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không

được tính khấu hao cho đến khi hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng. Khi hoàn thành, toàn bộ chi phí được kết chuyển sang khoản mục phù hợp tùy theo mục đích sử dụng thực tế, bao gồm tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình, bất động sản đầu tư hoặc hàng tồn kho và được xem xét tính khấu hao từ thời điểm đưa vào sử dụng.

4.12 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, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản chi phí thực tế đã phát sinh hoặc được ước tính hợp lý nhưng chưa có đủ hồ sơ, chứng từ để ghi nhận chính thức, bao gồm: các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận nhưng chưa có hóa đơn; các khoản trích trước chi phí sản xuất kinh doanh như lương nghỉ phép, chi phí bảo hành và các khoản trích trước khác theo quy định.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

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

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

Thặng dư vốn được ghi nhận bao gồm:

- Phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung.
- Chênh lệch giữa giá mua lại và giá bán tái phát hành cổ phiếu mua lại của chính mình.
- Phần chênh lệch giữa giá trị nợ gốc trái phiếu chuyển đổi lớn hơn mệnh giá cổ phiếu phát hành thêm khi chuyển đổi và toàn bộ giá trị quyền chọn chuyển đổi được kết chuyển vào thặng dư vốn bất kể trái chủ có thực hiện quyền chọn hay không.
- Phần chênh lệch giữa giá trị vốn góp thực nhận và giá trị vốn theo Điều lệ.

Chi phí trực tiếp liên quan đến phát hành cổ phiếu thành công được ghi giảm thặng dư vốn. Chi phí phát hành cổ phiếu không thành công được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

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 Công ty không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức cho các cổ đông góp vốn theo quy định của pháp luật về chứng khoán và Điều lệ của doanh nghiệp.

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 Khu công nghiệp Long Hậu 3. Khu công nghiệp Long Hậu 3 vẫn đang trong quá trình xây dựng và phát triển.
Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với hợp đồng cho thuê lại đất khu công nghiệp dựa trên các quy định sau:

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo tình hình tài chính của kỳ đó.

Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:
(a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
(b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
(c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán;
(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Đồng thời, Hợp đồng với Bên thuê được quy định cụ thể:
- Về hình thức hợp đồng và thời hạn thuê: Thời hạn thuê là toàn bộ thời gian hoạt động của dự án Khu công nghiệp (đồng nhất với thời gian Nhà nước cho thuê).
- Về hình thức thanh toán: Bên Thuê thực hiện thanh toán tiền thuê đất một lần cho toàn bộ thời hạn thuê (thuê đất trả tiền thuê một lần).

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:
- Về quyền pháp lý: Sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính, Bên thuê được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Kể từ thời điểm này, Bên thuê có đầy đủ các quyền của "Người sử dụng đất" theo quy định của pháp luật, bao gồm quyền chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê lại hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất cho bất kỳ Bên thứ ba nào.
- Về chuyển giao rủi ro và quyền kiểm soát: Kể từ thời điểm bàn giao đất và đăng ký quyền sử dụng đất, Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát, quản lý đối với khu đất. Mọi rủi ro liên quan đến biến động giá trị quyền sử dụng đất cũng như các nghĩa vụ, trách nhiệm phát sinh trong quá trình sử dụng đất thuộc về Bên Thuê.
- Về nghĩa vụ tài chính với Nhà nước: Công ty đã hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ tài chính liên quan đến quyền sử dụng đất (bao gồm tiền thuê đất một lần và các khoản phí, lệ phí theo quy định), đảm bảo không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bên Thuê.
- Về tình trạng hạ tầng: Tại thời điểm ký kết hợp đồng và bàn giao đất, Công ty đã hoàn thành đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được cơ quan Nhà nước phê duyệt. Toàn bộ chi phí đầu tư hạ tầng đã được Công ty ghi nhận, kết chuyển tương ứng vào giá vốn cho thuê đất trả tiền một lần.

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi Công ty hoàn thành nghĩa vụ thực hiện cam kết trong hợp đồng bằng việc chuyển giao quyền kiểm soát hàng hóa, thành phẩm cho khách hàng, đồng thời thỏa mãn tất cả các 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.
- 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 cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi Công ty hoàn thành nghĩa vụ thực hiện cam kết trong hợp đồng, đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- 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 kỳ 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.

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 tài chính.

Doanh thu về cho thuê tài sản hoạt động

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty nhận được thông báo về quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ hoạt động đầu tư. Chỉ phần cổ tức, lợi nhuận thuộc giai đoạn sau ngày đầu tư mới được ghi nhận vào doanh thu, phần thuộc giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá gốc khoản đầu tư. Cổ tức nhận bằng cổ phiếu không được ghi nhận doanh thu và không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư, chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm trên thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

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 trong kỳ khi phát sinh, trừ khi đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang, là tài sản cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán, được tính vào giá trị của tài sản đó khi doanh nghiệp chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ tài sản đó và chi phí đi vay có thể xác định được một cách đáng tin cậy.

Đối với khoản vay riêng biệt phục vụ việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang, chi phí đi vay được vốn hóa là chi phí đi vay thực tế phát sinh trừ đi các khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động đầu tư tạm thời của khoản vay này.

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

4.17 Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế, được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Chi phí được ghi nhận ngay cả khi chưa đến kỳ hạn thanh toán nhưng có khả năng chắc chắn sẽ phát sinh nhằm đảm bảo nguyên tắc thận trọng và bảo toàn vốn.

Khi Công ty ghi nhận một khoản doanh thu thì phải ghi nhận một khoản chi phí tương ứng có liên quan đến việc tạo ra doanh thu đó. Chi phí tương ứng bao gồm chi phí của kỳ tạo ra doanh thu và chi phí của các kỳ trước hoặc chi phí phải trả nhưng liên quan đến doanh thu của kỳ đó. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất của giao dịch và các chuẩn mực kế toán Việt Nam để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

4.18 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chính sách kế toán thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty được thực hiện theo quy định của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 67/2025/QH15 ngày 14 tháng 6 năm 2025, Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 11 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, các văn bản hướng dẫn của Bộ Tài chính và các quy định pháp luật khác có liên quan. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập tính thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ, các khoản thu nhập không chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Hàng quý, Công ty xác định và ghi nhận số thuế thu nhập doanh nghiệp tạm phải nộp theo tờ khai thuế. Cuối năm tài chính, Công ty xác định số thuế thu nhập doanh nghiệp thực tế phải nộp theo tờ khai quyết toán và điều chỉnh chênh lệch so với số đã tạm ghi nhận trong kỳ.

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 chênh lệch tạm thời chịu thuế, trừ trường hợp phát sinh từ ghi nhận ban đầu của tài sản hay nợ phải trả trong một giao dịch không ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hay thu nhập chịu thuế tại thời điểm phát sinh.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ khi chắc chắn có đủ lợi nhuận chịu thuế trong tương lai để sử dụng các chênh lệch tạm thời đó, đồng thời được ghi nhận cho các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng khi có đủ lợi nhuận chịu thuế trong tương lai. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu thì không được phản ánh vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xem xét lại vào cuối mỗi kỳ kế toán và được giảm xuống trong phạm vi không còn chắc chắn có đủ lợi nhuận chịu thuế để thu hồi toàn bộ hoặc một phần tài sản thuế thu nhập hoãn lại.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính áp dụng cho kỳ tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên thuế suất và quy định thuế có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ tài chính.

Khi lập Báo cáo tình hình tài chính, tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ với nhau 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 có thể sẽ khác với số liệu của cơ quan thuế.

4.19 Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

Một bộ phận phải báo cáo khi phần lớn doanh thu có nguồn gốc từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài và đáp ứng ít nhất một trong các ngưỡng: doanh thu của bộ phận chiếm từ 10% trở lên tổng doanh thu của tất cả các bộ phận; kết quả kinh doanh của bộ phận chiếm từ 10% trở lên tổng kết quả kinh doanh của tất cả các bộ phận có lãi hoặc tổng kết quả kinh doanh của tất cả các bộ phận bị lỗ (tùy theo giá trị tuyệt đối nào lớn hơn); hoặc tổng tài sản của bộ phận chiếm từ 10% trở lên tổng tài sản của tất cả các bộ phận.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Công ty.

4.20 Bên liên quan

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

Các bên liên quan với Công ty bao gồm:

- Công ty liên kết.
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết dẫn đến ảnh hưởng đáng kể đến Công ty (bao gồm các thành viên Hội đồng quản trị và những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này).
- Các thành viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát hoạt động của Công ty (bao gồm Ban Tổng Giám đốc và những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này).
- Các doanh nghiệp do các cá nhân thuộc các nhóm trên kiểm soát hoặc chịu ảnh hưởng đáng kể.

Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi cá nhân đó khi giao dịch với Công ty, bao gồm: vợ/chồng, con đẻ, con nuôi, con riêng và những người phụ thuộc của cá nhân đó hoặc vợ/chồng của họ.

Giao dịch giữa các bên liên quan là việc chuyển giao các nguồn lực hay các nghĩa vụ giữa các bên liên quan, không xét đến việc có tính giá hay không.

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

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, Ban Tổng Giám đốc	Thành viên chủ chốt

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (*)		
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh TP.HCM	46.513.408.387	44.399.003.955
- Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Sài Gòn	12.776.742.287	12.234.459.459
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn	6.681.300.003	6.517.866.607
- Các ngân hàng khác	6.752.443.218	11.965.344.281
Các khoản tương đương tiền (**)		
- Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	75.000.000.000	15.000.000.000
	147.723.893.895	**90.116.674.302**

(*) Chi tiết số dư các khoản tiền bằng ngoại tệ vào ngày 30 tháng 06 năm 2026:

	Tiền tệ	Gốc ngoại tệ	Tương đương VND
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn			
- Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	USD	1.260.777,91	33.140.808.142
- Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Sài Gòn	USD	209.944,54	5.518.602.178
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn	USD	122.668,22	3.214.888.710
- NH Thương mại cổ phần Phát Triển Tp. Hồ Chí Minh – Chi nhánh Long An	USD	1.241,90	32.653.277
- Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam	USD	1.422,09	37.386.746
- Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	EUR	862,43	26.047.973
			41.970.387.026

(**) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HD Bank) có lãi suất 4,65%/năm.

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

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

5.2.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Cuối kỳ			Đầu kỳ		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND
a. Ngắn hạn						
Tiền gửi có kỳ hạn (*)						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh	251.505.697.505	251.505.697.505	-	223.227.321.453	223.227.321.453	-
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	273.985.380.167	273.985.380.167	-	362.185.404.691	362.185.404.691	-
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Sài Gòn	41.811.238.951	41.811.238.951	-	40.888.233.545	40.888.233.545	-
Ngân hàng TMCP Việt Á – Chi nhánh Tân Bình	316.900.000.000	316.900.000.000	-	308.000.000.000	308.000.000.000	-
	884.202.316.623	**884.202.316.623**	**-**	**934.300.959.689**	**934.300.959.689**	**-**
b. Dài hạn						
Cho vay bên liên quan						
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen (**)	5.000.000.000	-	(5.000.000.000)	5.000.000.000	-	(5.000.000.000)
	5.000.000.000	**-**	**(5.000.000.000)**	**5.000.000.000**	**-**	**(5.000.000.000)**

(*) Các khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,70% - 8,10%/năm.

(**) Là khoản tiền cho Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen vay theo hợp đồng cho vay số 076a/2012/HĐ-LHC-TCKT ngày 18/09/2012 với lãi suất từ ngày 08/06/2011 đến ngày 31/03/2012 là 19%/năm, từ ngày 01/04/2012 trở đi lãi suất bằng lãi suất gửi tiết kiệm cá nhân trả sau kỳ hạn 12 tháng, bằng đồng Việt Nam được niêm yết bởi Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh cộng 3%/năm. Thời hạn cho vay 18 tháng. Khoản cho vay này đã quá hạn thanh toán và Công ty đã trích lập dự phòng với tỷ lệ 100%.

5.2.2 Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Cuối kỳ			Đầu kỳ		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND
Đầu tư vào công ty liên kết						
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen (1)	20.000.000.000	(*)	(20.000.000.000)	20.000.000.000	(*)	(20.000.000.000)
Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng TP. Hồ Chí Minh ("Sapulico") (2)	102.693.500.000	(*)	-	102.693.500.000	(*)	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác						
Công ty Cổ phần Cảng Cửa Ngõ Sài Gòn (3) (tên cũ Công ty Cổ phần Cảng Sài Gòn – Hiệp Phước)	80.000.000.000	(*)	(11.365.555.814)	80.000.000.000	(*)	(9.748.487.233)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (4)	19.630.000.000	(*)	-	19.630.000.000	(*)	-
	222.323.500.000		**(31.365.555.814)**	**222.323.500.000**		**(29.748.487.233)**

Thông tin về các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:

(1) Công ty Cổ phần Công Nghệ Igreen hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0310525335 ngày 17 tháng 12 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Công ty góp 20.000.000.000 VND sở hữu 40% vốn điều lệ và 40% quyền biểu quyết tại Công ty Cổ phần Công Nghệ Igreen. Tại ngày lập báo cáo Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen đang làm thủ tục xin phá sản, Công ty đã trích lập dự phòng giảm giá của toàn bộ giá trị khoản đầu tư này.

(2) Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng Thành phố Hồ Chí Minh ("Sapulico") được thành lập và hoạt động theo Quyết định số 6039/QĐ-UBND ngày 17 tháng 11 năm 2015 của Uỷ ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 0300423479 ngày 12 tháng 08 năm 2010 và được đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 30 tháng 12 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Công ty góp 102.693.500.000 VND sở hữu 27,82% vốn góp và 27,82% quyền biểu quyết tại Sapulico.

(3) Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Cảng Cửa Ngõ Sài Gòn (tên cũ là Công ty Cổ phần Cảng Sài Gòn – Hiệp Phước) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303831229 đăng ký lần đầu ngày 30 tháng 05 năm 2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh và Giấy chứng nhận cấp thay đổi lần thứ 17 ngày 01 tháng 02 năm 2026 do Sở Tài Chính Tp. Hồ Chí Minh cấp. Công ty góp 80.000.000.000 VND, chiếm 9,40% vốn góp và 9,40% quyền biểu quyết tại Công ty Cổ phần Cảng Cửa Ngõ Sài Gòn.

(4) Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305141929 đăng ký lần đầu ngày 09 tháng 08 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh và Giấy chứng nhận cấp thay đổi lần thứ 10 ngày 21 tháng 10 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp. Công ty góp 19.630.000.000 VND, chiếm 3,24% vốn đầu tư và chiếm 3,24% quyền biểu quyết tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định.

(*) Tại ngày phát hành báo cáo, Công ty không có thông tin về giá trị thu có thể hồi của khoản đầu tư này, giá trị thu hồi của khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

5.2.3 Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tại ngày đầu kỳ	(34.748.487.233)	(35.033.126.692)
Trích lập dự phòng bổ sung	(1.617.068.581)	(3.397.045.995)
Tại ngày cuối kỳ	**(36.365.555.814)**	**(38.430.172.687)**

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Phải thu các khách hàng khác		
Công ty TNHH A-Fruit Global	5.346.607.500	-
Các khách hàng khác	25.436.356.114	14.518.809.338
	30.782.963.614	**14.518.809.338**

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Trả trước cho người bán khác		
Công ty TNHH Xây dựng IVY	29.433.638.386	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Khang Nam	12.536.999.514	-
Các nhà cung cấp khác	12.217.055.990	5.484.625.560
	54.187.693.890	**5.484.625.560**

5.5 Phải thu ngắn hạn, dài hạn khác

5.5.1 Phải thu ngắn hạn khác

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu bên liên quan				
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận (*)	60.382.481.621	-	60.382.481.621	-
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen – chi hộ	245.454.545	(245.454.545)	245.454.545	(245.454.545)
Các tổ chức và cá nhân khác				
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Xã Cần Giuộc – Kinh phí và thỏa thuận bồi thường các dự án	258.072.243.864	-	158.233.435.839	-
Tạm ứng Kinh phí và thỏa thuận bồi thường các dự án (**)	71.160.764.342	-	82.657.740.411	-
Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn (***)	23.430.809.738	-	23.430.809.738	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	4.744.900.000	-	4.750.900.000	-
Tạm ứng nhân viên	522.113.750	-	337.113.750	-
Các khoản phải thu khác	4.275.459.320	-	4.359.884.920	-
	422.834.227.180	**(245.454.545)**	**334.397.820.824**	**(245.454.545)**

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

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

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

5.5.2 Phải thu dài hạn khác

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu tổ chức và cá nhân khác				
Ký quỹ đầu tư các dự án				
- Sở Tài chính tỉnh Tây Ninh (*)	13.468.087.752	-	-	-
- Ban Quản lý Khu kinh tế Long An (nay là tỉnh Tây Ninh) (**)	3.808.208.896	-	3.808.208.896	-
	17.276.296.648	**-**	**3.808.208.896**	**-**

(*) Đây là số tiền ký quỹ Công ty nộp vào tài khoản của Sở Tài chính tỉnh Tây Ninh để đảm bảo thực hiện dự án đầu tư Khu dân cư tái định cư Long Hậu 3 tại xã Cần Giuộc tỉnh Tây Ninh, theo văn bản số 4812/BB-STC ngày 30/03/2026. Tiến độ thực hiện của dự án đến hết tháng 12 năm 2027. Thời gian hoạt động của dự án là 50 năm.

(**) Đây là khoản Ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Long Hậu 3 (giai đoạn 1) tại xã Cần Giuộc tỉnh Tây Ninh theo văn bản số 2982/BB-BQLKKT ngày 26/11/2024. Thời gian hoạt động của dự án là 50 năm.

5.6 Nợ quá hạn

	Cuối kỳ			Đầu kỳ		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
		VND	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan						
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen						
- Phải thu ngắn hạn khác						
– Chi hộ	> 3 năm	245.454.545	-	> 3 năm	245.454.545	-
		245.454.545	**-**		**245.454.545**	**-**

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Tại ngày đầu kỳ	(245.454.545)	(245.454.545)
Trích lập dự phòng trong kỳ	-	-
Tại ngày cuối kỳ	**(245.454.545)**	**(245.454.545)**

5.7 Hàng tồn kho

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên vật liệu	809.753.285	-	731.222.286	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	825.212.052.204	-	830.040.645.419	-
Sản phẩm	51.815.370	-	35.556.218	-
Hàng hoá	229.118.181	-	229.118.181	-
	826.302.739.040	**-**	**831.036.542.104**	**-**

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

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Dự án KCN Long Hậu hiện hữu (LH1)	16.143.821.013	16.521.334.891
Dự án KCN Long Hậu mở rộng (LH2)	10.543.433.237	10.834.567.667
Dự án Long Hậu 3 - GD I (123 ha) (LH3)	640.165.292.456	654.190.970.493
Khu dân cư	147.196.091.058	146.320.458.657
Dự án KCN khác	11.163.414.440	2.173.313.711
	825.212.052.204	**830.040.645.419**

5.8 Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn, dài hạn

5.8.1 Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	98.049.474	129.564.330
Các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	299.416.554	574.111.509
	397.466.028	**703.675.839**

5.8.2 Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Tiền thuê đất trả trước (*)	37.610.461.217	38.113.785.371
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	275.609.665	193.304.875
Các chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	15.758.017.718	9.562.783.391
	53.644.088.600	**47.869.873.637**

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

5.9 Tình hình tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Tại ngày đầu kỳ	91.344.846.074	33.127.480.971	21.314.219.850	1.170.166.684	3.236.894.169	150.193.607.748
Mua trong kỳ	-	1.220.423.000	-	506.000.000	-	1.726.423.000
Tại ngày cuối kỳ	**91.344.846.074**	**34.347.903.971**	**21.314.219.850**	**1.676.166.684**	**3.236.894.169**	**151.920.030.748**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Tại ngày đầu kỳ	66.616.493.713	17.281.811.810	14.208.254.003	1.026.665.433	2.340.423.752	101.473.648.711
Khấu hao trong kỳ	2.697.004.728	1.096.951.805	559.628.754	72.363.928	78.955.374	4.504.904.589
Tại ngày cuối kỳ	**69.313.498.441**	**18.378.763.615**	**14.767.882.757**	**1.099.029.361**	**2.419.379.126**	**105.978.553.300**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu kỳ	24.728.352.361	15.845.669.161	7.105.965.847	143.501.251	896.470.417	48.719.959.037
Tại ngày cuối kỳ	**22.031.347.633**	**15.969.140.356**	**6.546.337.093**	**577.137.323**	**817.515.043**	**45.941.477.448**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

Tại ngày đầu kỳ	14.441.608.840	9.840.959.578	11.060.907.238	877.506.092	2.296.399.254	38.517.381.002
Tại ngày cuối kỳ	**14.573.658.140**	**9.879.779.578**	**11.060.907.238**	**963.400.592**	**2.296.399.254**	**38.774.144.802**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, giá trị còn lại của Hệ thống điện mặt trời áp mái nhà xưởng xây sẵn lô T4 dùng để thế chấp đảm bảo cho các khoản vay là 9.502.022.863 VND (tại ngày 01/01/2026 là 10.005.548.863 VND).

Danh mục tài sản cố định hữu hình tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
	VND	VND	VND
Nhà điều hành (3 tầng)	31.561.675.214	(18.483.049.871)	13.078.625.343
Hệ thống điện mặt trời áp mái NXXS lô T4	15.105.779.959	(5.603.757.096)	9.502.022.863
Nhà máy nước sạch Long Hậu 1	7.861.482.727	(6.485.723.251)	1.375.759.476
Xe chữa cháy HINO	6.454.545.454	(1.129.545.438)	5.325.000.016
Tài sản cố định hữu hình khác	90.936.547.394	(74.276.477.644)	16.660.069.750
	151.920.030.748	**(105.978.553.300)**	**45.941.477.448**

5.10 Tình hình tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Giấy phép nhượng quyền	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Tại ngày đầu kỳ	1.777.800.000	303.500.000	1.312.615.972	3.393.915.972
Tại ngày cuối kỳ	**1.777.800.000**	**303.500.000**	**1.312.615.972**	**3.393.915.972**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Tại ngày đầu kỳ	237.800.000	303.500.000	516.458.838	1.057.758.838
Khấu hao trong kỳ			131.759.208	131.759.208
Tại ngày cuối kỳ	**237.800.000**	**303.500.000**	**648.218.046**	**1.189.518.046**
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	1.540.000.000	-	796.157.134	2.336.157.134
Tại ngày cuối kỳ	**1.540.000.000**	**-**	**664.397.926**	**2.204.397.926**

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

Tại ngày đầu kỳ	237.800.000	303.500.000	41.690.500	582.990.500
Tại ngày cuối kỳ	**237.800.000**	**303.500.000**	**41.690.500**	**582.990.500**

Danh mục tài sản cố định vô hình tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
	VND	VND	VND
Quyền sử dụng đất của giếng G7	740.000.000	-	740.000.000
Quyền sử dụng đất của giếng G8	800.000.000	-	800.000.000
Quyền sử dụng đất gần cầu Hiệp Phước	237.800.000	(237.800.000)	-
Tài sản cố định vô hình khác	1.616.115.972	(951.718.046)	664.397.926
	3.393.915.972	**(1.189.518.046)**	**2.204.397.926**

5.11 Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà xưởng	Khu lưu trú	Trung tâm dịch vụ	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Tại ngày đầu kỳ	953.466.279.390	183.560.895.127	45.334.806.793	1.182.361.981.310
Giảm do điều chỉnh lại quyết toán dự án	(1.262.625.159)	-	-	(1.262.625.159)
Tại ngày cuối kỳ	**952.203.654.231**	**183.560.895.127**	**45.334.806.793**	**1.181.099.356.151**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Tại ngày đầu kỳ	352.963.601.528	104.502.879.153	13.090.553.724	470.557.034.405
Khấu hao trong kỳ	24.291.949.818	3.593.736.858	1.155.048.858	29.040.735.534
Tại ngày cuối kỳ	**377.255.551.346**	**108.096.616.011**	**14.245.602.582**	**499.597.769.939**
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	600.502.677.862	79.058.015.974	32.244.253.069	711.804.946.905
Tại ngày cuối kỳ	**574.948.102.885**	**75.464.279.116**	**31.089.204.211**	**681.501.586.212**

Nguyên giá của bất động sản đầu tư cho thuê đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

Tại ngày đầu kỳ	175.970.224.189	-	-	175.970.224.189
Tại ngày cuối kỳ	**175.970.224.189**	**-**	**-**	**175.970.224.189**

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

	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
Khu lưu trú A1-A4	92.012.998.124	(57.810.182.465)	34.202.815.659
Khu lưu trú A2-A3	91.547.897.003	(50.286.433.546)	41.261.463.457
Nhà xưởng lô B	167.136.581.568	(167.136.581.568)	-
Nhà xưởng cao tầng DV2 (6 tầng)	119.326.304.344	(31.024.839.144)	88.301.465.200
Nhà xưởng lô 3A-23-26 - Phần xây dựng nhà cửa kiến trúc	82.481.019.822	(16.755.866.437)	65.725.153.385
Nhà xưởng lô 3A-19-22 - Phần xây dựng nhà cửa kiến trúc	78.185.625.532	(10.699.847.635)	67.485.777.897
Nhà xưởng xây sẵn cao tầng (giai đoạn 2) - Phần xây dựng nhà cửa kiến trúc 9 tầng	178.196.997.195	(3.947.159.295)	174.249.837.900
Cơ sở hạ tầng khác	372.211.932.563	(161.936.859.849)	210.275.072.714
Cộng	**1.181.099.356.151**	**(499.597.769.939)**	**681.501.586.212**

Theo quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 "Bất động sản đầu tư", giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày lập báo cáo cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cho thuê bởi vì không có giao dịch gần đây trên thị trường cho bất động sản tương tự và nằm cùng địa điểm với bất động sản đầu tư của Công ty và không có thị trường hoạt động cho loại bất động sản đầu tư này. Giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 06 năm 2026. Tuy nhiên, dựa trên khả năng cho thuê của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ tài chính.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, giá trị còn lại của một số BĐSĐT dùng để thế chấp đảm bảo cho các khoản vay là 558.474.074.281 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 627.264.854.737 VND).

Trong kỳ, doanh thu phát sinh từ Bất động sản đầu tư cho thuê là 121.574.101.498 VND (kỳ trước là 110.401.071.803 VND).

5.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Đầu kỳ	Phát sinh trong kỳ	Kết chuyển từ BĐS đầu tư	Kết chuyển khác	Cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND
Hệ thống cung cấp nước	7.708.612.716	130.020.000	-	(325.050.000)	7.513.582.716
Dự án Nhà máy nước Mỹ Lộc	30.655.990.987	-	-	-	30.655.990.987
Dự án nhà xưởng	7.558.329.312	5.582.633.421	1.262.625.159	(153.494.142)	14.250.093.750
Công trình khác	189.545.455	4.239.023.132	-	-	4.428.568.587
	46.112.478.470	**9.951.676.553**	**1.262.625.159**	**(478.544.142)**	**56.848.236.040**

5.13 Phải trả người bán ngắn hạn, dài hạn

5.13.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
	VND	VND
Phải trả các bên liên quan		
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	1.835.025.075	1.835.025.075
Phải trả các nhà cung cấp khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Thành An 665	10.315.984.457	10.315.984.457
Các nhà cung cấp khác	8.865.163.056	53.343.882.225
	21.016.172.588	**65.494.891.757**

5.13.2 Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

5.14 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
	VND	VND
Trả trước của các khách hàng khác		
Công ty Cổ phần Công nghiệp lạnh Á Châu	3.013.441.785	-
Công ty TNHH BUKANG TECH VINA	2.656.280.755	-
Các khách hàng khác	2.678.550.806	28.789.537.119
	8.348.273.346	**28.789.537.119**

5.15 Phải trả cổ tức, lợi nhuận

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Cổ tức phải trả cho các cổ đông khác		
Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ Chứng khoán Việt Nam	105.025.221.000	-
Các cổ đông khác (*)	269.118.700	307.204.200
	105.294.339.700	**307.204.200**

(*) Là khoản cổ tức phải trả cho các cổ đông chưa lưu ký. Công ty đang chờ thông tin tài khoản thanh toán từ các cổ đông này. Công ty sẽ thanh toán khoản cổ tức này khi các cổ đông cung cấp đầy đủ thông tin cần thiết.

5.16 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn

	Đầu kỳ		Số phát sinh trong kỳ		Cuối kỳ	
	Phải nộp VND	**Phải thu** VND	**Số phải nộp** VND	**Số đã nộp** VND	**Phải nộp** VND	**Phải thu** VND
Thuế giá trị gia tăng hàng bán nội địa	3.041.133.573	-	16.556.656.064	9.503.292.855	10.094.496.782	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.358.738.819	-	38.716.410.481	37.319.838.662	4.755.310.638	-
Thuế thu nhập cá nhân	350.409.057	-	1.666.624.337	1.901.366.152	115.667.242	-
Thuế tài nguyên	-	7.289.573	1.042.865.862	1.036.119.507	-	543.218
Tiền thuê đất	-	-	55.367.690	55.367.690	-	-
Thuế nhà thầu nước ngoài	14.230.305	-	45.555.751	59.786.056	-	-
Các loại thuế khác	-	-	305.755.590	251.870.000	53.885.590	-
	6.764.511.754	**7.289.573**	**58.389.235.775**	**50.127.640.922**	**15.019.360.252**	**543.218**

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

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng là 8% và 10% đối với hoạt động chính của Công ty, thuế suất là 5% đối với hoạt động cung cấp nước sạch, thuốc y tế, cho thuê căn hộ khu lưu trú.

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")

Thu nhập từ các hoạt động của Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ được ước tính như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	235.197.396.448	249.323.578.492
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:		
- Các khoản điều chỉnh tăng		
+ Chi phí trích trước năm nay chưa chi tạm loại	4.833.616.080	7.269.035.280
+ Chi phí không được trừ khi tính thuế	127.948.019	1.577.418.511
- Các khoản điều chỉnh giảm		
+ Chi phí trích năm trước tạm loại và đã chi	(1.837.947.693)	(6.125.901.740)
+ Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ	(186.590.780)	(919.748.522)
- Ảnh hưởng doanh thu và giá vốn đã ghi nhận một lần nhưng được phân bổ đều theo thời gian cho thuê để tính thuế	(36.670.376.232)	(120.845.828.166)
Thu nhập tính thuế	**201.464.045.842**	**130.278.553.855**
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp	**40.292.809.168**	**26.055.710.771**
Thuế TNDN được miễn, giảm (*)	(968.125.467)	-
Điều chỉnh thuế TNDN phải nộp của các năm trước	(608.273.220)	(1.476.947.062)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**38.716.410.481**	**24.578.763.709**

(*) Trong 06 tháng đầu năm 2026, Công ty được miễn 100% thuế TNDN đối với thu nhập tại chi nhánh Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận đầu tư số 4500135878 ngày 10 tháng 07 năm 2018 cấp thay đổi lần đầu ngày 12 tháng 10 năm 2022, do Ban Quản lý Khu Công nghệ cao và các Khu Công nghiệp Đà Nẵng cấp.

Các loại thuế khác: Công ty kê khai và nộp theo quy định.

5.17 Chi phí phải trả ngắn hạn

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Phải trả tổ chức và cá nhân khác		
Chi phí phát sinh thêm để hoàn thành cơ sở hạ tầng phân bổ cho các khu đất đã được cho thuê của KCN LH1, KCN LH2, KCN LH3	521.778.262.337	519.675.043.875
Chi phí phát sinh thêm để hoàn thành cơ sở hạ tầng phân bổ cho các khu đất đã bán của Khu dân cư và khu chuyên gia chuyển đổi	3.635.101.810	3.635.101.810
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	10.106.464.079	7.238.373.436
	535.519.828.226	**530.548.519.121**

5.18 Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn, dài hạn

5.18.1 Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Doanh thu chờ phân bổ liên quan đến các tổ chức và cá nhân khác		
Công ty TNHH Thiết kế và Xây dựng Toàn Diện Việt Nam	91.500.000	-
Các khoản doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn khác	47.324.700	47.324.700
	138.824.700	**47.324.700**

5.18.2 Doanh thu chờ phân bổ dài hạn

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Doanh thu chờ phân bổ liên quan đến các tổ chức và cá nhân khác		
Công ty TNHH Công Nghệ Tầm Nhìn 3 Chiều - Chi Nhánh Long Hậu	562.097.222	562.097.222
Các khoản doanh thu chờ phân bổ dài hạn khác	619.470.431	2.242.212.225
	1.181.567.653	**2.804.309.447**

5.19 Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác

5.19.1 Phải trả ngắn hạn khác

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Phải trả tổ chức và cá nhân khác		
Tiền cọc đã nhận từ cho thuê mặt bằng, khu lưu trú và khu dân cư	3.922.119.719	3.351.184.334
Phải trả tiền nhận đặt cọc thuê đất	-	6.237.024.640
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	4.147.365.196	1.451.665.409
	8.069.484.915	**11.039.874.383**

5.19.2 Phải trả dài hạn khác

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Phải trả tổ chức và cá nhân khác		
Nhận ký quỹ, ký cược về cho thuê nhà xưởng, mặt bằng và thi công xây dựng	112.415.390.913	95.151.444.444
Chi phí hoàn trả mặt bằng	1.893.608.960	1.893.608.960
	114.308.999.873	**97.045.053.404**

5.19.3 Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

5.20 Vay ngắn hạn, dài hạn

5.20.1 Vay ngắn hạn

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Vay dài hạn đến hạn trả		
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh TP HCM	17.029.000.000	21.389.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Sài Gòn	7.878.320.000	7.878.320.000
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam	409.305.595	6.558.888.925
	25.316.625.595	**35.826.208.925**

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

	Đầu kỳ	Kết chuyển từ vay dài hạn trong kỳ	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn đến hạn trả *(xem thêm tại thuyết minh 5.20.2)*				
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh (2)	21.389.000.000	10.200.000.000	(14.560.000.000)	17.029.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Sài Gòn (1)	7.878.320.000	3.314.160.000	(3.314.160.000)	7.878.320.000
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam (3)	6.558.888.925	-	(6.149.583.330)	409.305.595
	35.826.208.925	**13.514.160.000**	**(24.023.743.330)**	**25.316.625.595**

5.20.2 Vay dài hạn

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
	VND	VND
Vay dài hạn		
Vay ngân hàng	237.818.505.595	231.792.248.925
Trừ: Nợ vay dài hạn đến hạn trả	(25.316.625.595)	(35.826.208.925)
	212.501.880.000	**195.966.040.000**

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

	Đầu kỳ	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Kết chuyển sang nợ ngắn hạn	Cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
Vay ngân hàng dài hạn				
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Sài Gòn (1)	126.395.040.000	30.050.000.000	(3.314.160.000)	153.130.880.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Tp.Hồ Chí Minh (2)	69.571.000.000	-	(10.200.000.000)	59.371.000.000
	195.966.040.000	**30.050.000.000**	**(13.514.160.000)**	**212.501.880.000**

Thông tin chi tiết của các khoản vay ngân hàng

(1) Vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Sài Gòn theo các hợp đồng sau:

a. Hợp đồng : Hợp đồng tín dụng theo dự án đầu tư số 023BBSG21-QLN ngày 29/04/2021.
Hạn mức : 11.000.000.000 VND
Mục đích vay : Thực hiện dự án đầu tư hệ thống điện mặt trời áp mái khu nhà xưởng xây sẵn Lô T4 - Khu công nghiệp Long Hậu.
Thời hạn vay : 84 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.
Lãi suất vay : Lãi suất trong 1 năm đầu kể từ ngày giải ngân đầu tiên: cố định 7,5%/năm. Lãi suất cho vay thời gian còn lại: Lãi suất tiết kiệm cá

		nhân kỳ hạn 12 tháng trả sau do Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam công bố theo từng thời kỳ + 2,5%/năm. Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/ lần kể từ ngày giải ngân đầu tiên.
Thông tin thế chấp	:	Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 021/TC/BSG21-QLN ngày 29/04/2021. Theo biên bản định giá ngày 29/04/2021, giá trị tài sản đảm bảo là 92.446.000.000 đồng. Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 022/TC/BSG21-QLN ngày 29/04/2021. Theo biên bản định giá tài sản đảm bảo ngày 29/04/2021, giá trị tài sản đảm bảo là 12.924.000.000 đồng.
Tài sản thế chấp	:	Thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 8753, tờ bản đồ số 4, ấp Long Hậu 3, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh. Thế chấp toàn bộ tài sản là máy móc, thiết bị hình thành trong tương lai từ vốn vay và vốn tự có của Dự án đầu tư hệ thống điện mặt trời áp mái khu Nhà xưởng xây sẵn Lô T4 - Khu công nghiệp Long Hậu, ấp Long Hậu 3, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh.
b. Hợp đồng	:	Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 052BBSG22-QLN ngày 12/12/2022
Hạn mức	:	40.000.000.000 VND
Mục đích vay	:	Thanh toán tiền thi công trạm biến áp dự án Nhà xưởng công nghệ cao Long Hậu - Đà Nẵng - Lô J4 (giai đoạn 1 mở rộng)
Thời hạn vay	:	84 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.
Lãi suất vay	:	Lãi suất trong 01 năm đầu kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay lần đầu: Cố định 10%/năm. Lãi suất cho vay thời gian còn lại (sau thời gian cố định lãi suất): Lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân VND kỳ hạn 12 tháng loại trả sau của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam trong từng thời kỳ +2,8%/năm. Lãi suất này được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu.
Thông tin thế chấp	:	Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 021/TC/BSG21-QLN ngày 29 tháng 04 năm 2021
Tài sản thế chấp	:	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 (nay là Tỉnh Tây Ninh) cấp ngày 09/10/2020
c. Hợp đồng	:	Hợp đồng vay theo dự án đầu tư số 074BBSG25-QLN ngày 02/07/2025
Hạn mức	:	160.000.000.000 VND
Mục đích vay	:	Thực hiện dự án đầu tư Dự án xây dựng Nhà xưởng xây sẵn cao tầng (giai đoạn 2) tại Lô L2 Đường Long Hậu - Hiệp Phước, Khu công nghiệp Long Hậu, xã Long Hậu, tỉnh Long An (nay là Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh).
Thời hạn vay	:	84 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.
Lãi suất vay	:	Lãi suất trong 2 năm đầu kể từ ngày giải ngân đầu tiên: cố định 6,0%/năm. Lãi suất cho vay thời gian còn lại: Lãi suất tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng loại trả lãi cuối kỳ do Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam công bố theo từng thời kỳ + 2%/năm. Lãi suất được điều chỉnh định kì 3 tháng/lần kể từ ngày giải ngân đầu tiên.
Thông tin thế chấp	:	Hợp đồng thế chấp số 089/TC/BSG25-QLN ngày 02/07/2025 và hợp đồng thế chấp số 090/TC/BSG25-QLN ngày 02/07/2025.
Tài sản thế chấp	:	Thế chấp tài sản là tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc dự án Nhà xưởng xây sẵn cao tầng (giai đoạn 2) tại Lô L2, đường Long Hậu - Hiệp Phước, KCN Long Hậu, tỉnh Long An (nay là: Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh). Thế chấp tài sản là quyền tài sản thuộc Dự án Nhà xưởng xây sẵn cao tầng (giai đoạn 2) tại Lô L2, đường Long Hậu - Hiệp Phước, KCN Long Hậu, tỉnh Long An (nay là: Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh)Thế chấp toàn bộ tài sản là máy móc, thiết bị hình thành trong tương lai từ vốn vay và vốn tự có của Dự án đầu tư hệ thống điện mặt trời áp mái khu Nhà xưởng xây sẵn Lô T4 - Khu công nghiệp Long Hậu, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (nay là: Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh).

d. Hợp đồng	:	Hợp đồng vay theo dự án đầu tư số 051BBSG26-QLN ngày 26/03/2026
Hạn mức	:	370.000.000.000 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 (không bao gồm: nhu cầu nộp tiền sử dụng đất, đầu tư hạ tầng đất của Dự án và trả lãi vay phát sinh trong thời gian xây dựng) - Phát hành bảo lãnh để phục vụ cho các nhu cầu tín dụng hợp pháp, hợp lý, hợp lệ liên quan đến việc đầu tư xây dựng Dự án Nhà xưởng xây sẵn cao tầng lô 3F tại Lô 3F-2, Khu công nghiệp Long Hậu 3 (giai đoạn 1), xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (nay là xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh) do Khách hàng làm chủ đầu tư. - Thanh toán bù đắp các chi phí đầu tư hợp pháp mà Khách hàng đã thanh toán vượt phần vốn tự có phải góp theo quyết định đầu tư đối với Dự án.
Thời hạn vay	:	84 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay
Lãi suất vay	:	Lãi suất cho vay cố định 01 năm đầu từ ngày giải ngân đầu tiên: Lãi suất huy động tiết kiện cá nhân VND 12 tháng (loại trả lãi cuối kỳ) theo quy định VCB từng thời kỳ + Biên độ 2,6%/năm. Lại suất các năm tiếp theo: Lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân VND 12 tháng (loại trả lãi cuối kỳ) theo quy định của VCB từng thời kỳ + biên độ 2,6%/năm.
Thông tin thế chấp	:	- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 057/TC/BSG26-QLN ngày 26 tháng 03 năm 2026 - Hợp đồng thế chấp quyền khai thác, quản lý dự án đầu tư số 058/TC/BSG26-QLN ngày 26 tháng 03 năm 2026
Tài sản thế chấp	:	- Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 10834, Tờ bản đồ số 4, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An (nay là xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh) và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc dự án Nhà xưởng xây sẵn cao tầng lô 3F theo Giấy phép xây dựng số 523/GPXD được Ban quản lý khu kinh tế tỉnh Tây Ninh cấp ngày 10/02/2026 tại Lô 3F-2, đường số 11, Khu công nghiệp Long Hậu 3 (giai đoạn 1) theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 057/TC/BSG26-QLN ngày 26 tháng 03 năm 2026. - Quyền tài sản thuộc dự án Nhà xưởng xây sẵn cao tầng lô 3F tại Lô 3F-2, đường số 11, Khu công nghiệp Long Hậu 3 (giai đoạn 1), có địa chỉ tại Thửa đất số 10834, Tờ bản đồ số 4, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An (nay là xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh) theo hợp đồng thế chấp quyền khai thác, quản lý dự án đầu tư số 058/TC/BSG26-QLN ngày 26 tháng 03 năm 2026.

(2) Khoản vay Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh TP Hồ Chí Minh theo các thông tin sau:

a. Hợp đồng	:	Hợp đồng tín dụng số 02/2020/1246795/HĐTD ngày 10/09/2020 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/2022/1246795/HĐTD/PL01 ngày 05/01/2022.
Hạn mức	:	21.800.000.000 VND
Mục đích vay	:	Thanh toán chi phí đầu tư dự án "Nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Long Hậu giai đoạn 3 - công suất 3.500 m^3/ ngày đêm.
Thời hạn vay	:	84 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (từ ngày 10/09/2020)
Lãi suất vay	:	Theo quy định và chính sách lãi suất của BIDV từng thời kỳ.
Thông tin thế chấp	:	Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 02/2020/1246795/HĐBĐ ngày 10/09/2020. Tổng giá trị tài sản thế chấp tạm tính (bao gồm VAT) là 45.876.653.000 VND.
Tài sản thế chấp	:	Toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay, vốn tự có và/ hoặc vốn khác (nếu có) thuộc dự án "Nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu công nghiệp Long Hậu giai đoạn 3, công suất 3.500 m^3/ngày đêm.

b. Hợp đồng	:	Hợp đồng tín dụng số 02/2023/1246795/HĐTD ngày 02/02/2023
Hạn mức	:	62.000.000.000 VND
Mục đích vay	:	Thanh toán các chi phí đầu tư xây dựng nhà xưởng xây sẵn lô 3A(23-24-25-26) thuộc KCN Long Hậu 3 (giai đoạn 1), bao gồm thanh toán hoàn vốn các chi phí bên vay đã đầu tư đảm bảo vốn tự có/ vốn vay tại mọi thời điểm tối thiểu là 35,9%/64,1%(trong đó không cho vay chi phí thuê đất của Dự án).
Thời hạn vay	:	84 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên,trong đó thời gian ân hạn là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.
Lãi suất vay	:	Theo quy định và chính sách lãi suất của BIDV từng thời kỳ. Dự kiến: + Lãi suất năm đầu: áp dụng theo quy định cụ thể của BIDV tại thời điểm giải ngân lần đầu, đảm bảo cạnh tranh với các Tổ chức tín dụng khác và thấp hơn lãi suất tiết kiệm cá nhân trả lãi sau 24 tháng + 2.9%/ năm. + Lãi suất các năm tiếp theo: Lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau 24 tháng + 2.9%/ năm sau đó được điều chỉnh 06 tháng/ lần theo thông báo lãi suất của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh và không thấp hơn lãi suất sàn của BIDV quy định từng thời kỳ.
Thông tin thế chấp	:	Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 02/2023/1246795/HĐBĐ ngày 02/02/2023; Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 03/2023/1246795/HĐBĐ ngày 02/02/2023.
Tài sản thế chấp	:	Thế chấp đối với thửa đất số: 10737, tờ bản đồ số 4, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (nay là Tỉnh Tây Ninh), diện tích: 17.000 m^2 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE340953 (số vào sổ cấp GCN: CT 66805) do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Long An (nay là Tỉnh Tây Ninh) cấp ngày 14/11/2022. Thế chấp tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với đất.
c. Hợp đồng	:	Hợp đồng tín dụng số 01/2024/1246795/HĐTD ngày 11/03/2024 và phụ lục số 01/2024/1246795/HĐTD/PL02 ngày 21/03/2025
Hạn mức	:	62.000.000.000 VND
Mục đích vay	:	Thanh toán chi phí đầu tư xây dựng nhà xưởng xây sẵn lô 3A (19-20-21-22) thuộc KCN Long hậu 3 (giai đoạn 1) bao gồm thanh toán hoàn vốn các chi phí bên vay đã đầu tư đảm bảo tỷ lệ vốn tự có/ vốn vay trên tổng chi phí đầu tư xây dựng tại mọi thời điểm là 43,1%/56,9% (trong đó không cho vay tiền thuê đất).
Thời hạn vay	:	84 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên,trong đó thời gian ân hạn là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.
Lãi suất vay	:	Theo quy định và chính sách lãi suất của BIDV từng thời kỳ. Dự kiến: + Lãi suất cố định năm đầu: 6.7%/ năm; + Lãi suất năm thứ hai: Lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau 24 tháng + 2.0%/năm và được điều chỉnh 06 tháng/ lần theo thông báo lãi suất của BIDV tại thời điểm điều chỉnh và không thấp hơn lãi suất sàn của BIDV quy định từng thời kỳ; + Lãi suất các năm tiếp theo: Lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau 24 tháng + 2.8%/ năm và được điều chỉnh 06 tháng/ lần theo thông báo lãi suất của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh và không thấp hơn lãi suất sàn của BIDV quy định từng thời kỳ.
Thông tin thế chấp	:	Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 01/2024/1246795/HĐBĐ ngày 11/03/2024;
Tài sản thế chấp	:	Đảm bảo bằng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành DE 340954, số vào sổ cấp GCN:CT66806 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp ngày 14/11/2022.

(3) Là khoản Vay Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam theo hợp đồng tín dụng số: SHBVN/BC/HDTD/LONGHAU/01 ngày 23/07/2019

Hạn mức	:	32.000.000.000 VND
Mục đích vay	:	Thực hiện Dự án "Xây dựng Trung tâm dịch vụ tại khu công nghiệp Long Hậu"
Thời hạn vay	:	84 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng
Lãi suất vay	:	7,5% áp dụng trong 36 tháng đầu tiên, sau đó lãi suất điều chỉnh được áp dụng bằng chi phí vốn thị trường của ngân hàng Shinhan Việt Nam quyết định (6 tháng), cộng với lãi suất biên 2%.
Thông tin thế chấp	:	Hợp đồng thế chấp số: SHBVN/BC/052019/HĐTC/LONGHAU-LUR ngày 14/05/2021. Theo Biên bản định giá tài sản số: SHBVN/BC/052019 /BBDG/LONGHAU-LUR ngày 14/05/2021, giá trị Tài sản bảo đảm là 59.107.560.000 VND.
Tài sản thế chấp	:	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 613341. Số vào sổ cấp GCN: CT61643 ngày cấp 13/05/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp (nay là Tỉnh Tây Ninh).

5.21 Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Đầu kỳ	Trích lập quỹ trong kỳ	Sử dụng quỹ trong kỳ	Cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
Quỹ khen thưởng	3.852.496.165	14.330.437.000	(9.845.549.723)	8.337.383.442
Quỹ phúc lợi	40.899.221.005	11.943.331.000	(2.628.533.447)	50.214.018.558
Quỹ thưởng người quản lý Công ty	7.048.186.588	10.748.217.800	-	17.796.404.388
	51.799.903.758	**37.021.985.800**	**(12.474.083.170)**	**76.347.806.388**

5.22 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Tại ngày đầu kỳ	410.587.939.833	391.528.485.227
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	8.869.213.513	24.847.020.949
Tại ngày cuối kỳ	**419.457.153.346**	**416.375.506.176**

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

5.23 Vốn chủ sở hữu ("CSH")

5.23.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2025	500.120.100.000	71.770.248.000	144.283.659.234	946.784.257.904	1.662.958.265.138
Lãi trong kỳ	-	-	-	199.897.793.834	199.897.793.834
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(16.840.000.000)	(16.840.000.000)
Trích lập quỹ khen thưởng người quản lý Công ty	-	-	-	(6.889.000.000)	(6.889.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	(95.022.819.000)	(95.022.819.000)
Tại ngày 30/06/2025	**500.120.100.000**	**71.770.248.000**	**144.283.659.234**	**1.027.930.232.738**	**1.744.104.239.972**
Tại ngày 01/07/2025	500.120.100.000	71.770.248.000	144.283.659.234	1.027.930.232.738	1.744.104.239.972
Lãi trong kỳ	-	-	-	90.566.182.479	90.566.182.479
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	34.335.948.814	(34.335.948.814)	-
Tại ngày 31/12/2025	**500.120.100.000**	**71.770.248.000**	**178.619.608.048**	**1.086.153.694.940**	**1.836.663.650.988**
Tại ngày 01/01/2026	500.120.100.000	71.770.248.000	178.619.608.048	1.086.153.694.940	1.836.663.650.988
Lãi trong kỳ	-	-	-	187.611.772.454	187.611.772.454
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	150.409.998.050	(150.409.998.050)	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(26.273.768.000)	(26.273.768.000)
Trích lập quỹ khen thưởng người quản lý Công ty	-	-	-	(10.748.217.800)	(10.748.217.800)
Chia cổ tức	-	-	-	(105.025.221.000)	(105.025.221.000)
Tại ngày 30/06/2026	**500.120.100.000**	**71.770.248.000**	**329.029.606.098**	**981.308.262.544**	**1.882.228.216.642**

5.23.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Cuối kỳ			Đầu kỳ		
	Cổ phiếu	Số tiền VND	Tỷ lệ %	Cổ phiếu	Số tiền VND	Tỷ lệ %
Công ty TNHH Một thành Viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	24.338.478	243.384.780.000	48,67%	24.338.478	243.384.780.000	48,67%
Các cổ đông khác	25.673.532	256.735.320.000	51,33%	25.673.532	256.735.320.000	51,33%
	50.012.010	**500.120.100.000**	**100,00%**	**50.012.010**	**500.120.100.000**	**100,00%**

5.23.3 Cổ phiếu

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	50.012.010	50.012.010
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
• Cổ phiếu phổ thông	50.012.010	50.012.010
• Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
• Cổ phiếu phổ thông	50.012.010	50.012.010
• Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

5.23.4 Phân phối lợi nhuận

Trong kỳ, Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2025, theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 001/2026/NQ-LHC-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 04 năm 2026 như sau:

	VND
- Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	26.273.768.000
- Trích Quỹ khen thưởng ban quản lý	10.748.217.800
- Trích Quỹ đầu tư phát triển	150.409.998.050
- Chia cổ tức	105.025.221.000
	292.457.204.850

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

5.24.1 Tài sản thuê ngoài

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty còn phải trả tiền thuê đất hàng năm cho Nhà Nước trên diện tích 1,568 ha (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1,568 ha).

5.24.2 Cam kết vốn

Cam kết về chi tiêu tạo lập tài sản cố định, bất động sản đầu tư và hàng tồn kho đã ký hợp đồng tại ngày lập Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ nhưng chưa được hạch toán vào báo cáo tài chính giữa niên độ như sau:

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng	512.247.617.518	187.815.115.674

5.24.3 Tài sản cầm cố, thế chấp

	Giá trị sổ sách		Thời gian cầm cố, thế chấp	Bên nhận cầm cố, thế chấp
	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND		
Tài sản cố định hữu hình *(xem thuyết minh 5.9)*	9.502.022.863	10.005.548.863	Từ ngày ký Hợp đồng thế chấp đến khi hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ được bảo đảm và hoàn tất thủ tục giải chấp	Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh
Bất động sản đầu tư *(xem thuyết minh 5.11)*	558.474.074.281	627.264.854.737		Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - chi nhánh Bắc Sài gòn và Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam
	567.976.097.144	**637.270.403.600**		

5.24.4 Ngoại tệ các loại

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
Đô la Mỹ (USD)	1.596.054,66	1.596.086,62
Euro (EUR)	862,43	861,14

5.25 Giá trị các tài sản đang nắm giữ của các bên khác nhưng bị giới hạn sử dụng do có sự hạn chế của pháp luật hoặc các khoản nợ phải trả có nghĩa vụ phải thanh toán theo thỏa thuận hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật

Công ty không có tài sản đang nắm giữ của các bên khác bị giới hạn sử dụng do có sự hạn chế của pháp luật hoặc các khoản nợ phải trả mà Công ty có nghĩa vụ phải thanh toán theo thỏa thuận hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật.

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

6.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

6.1.1 Tổng doanh thu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	110.166.299.000	237.858.060.000
Doanh thu cho thuê văn phòng, nhà xưởng, khu lưu trú và trung tâm dịch vụ	121.574.101.498	110.401.071.803
Doanh thu khác	133.624.968.360	108.754.311.370
	365.365.368.858	**457.013.443.173**

6.1.2 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Trong kỳ, Công ty không có giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan.

6.2 Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	34.757.215.500	82.071.876.600
Giá vốn cho thuê văn phòng, nhà xưởng, khu lưu trú và trung tâm dịch vụ	39.418.032.931	38.240.792.665
Giá vốn các hoạt động khác	98.692.206.884	69.346.164.421
	172.867.455.315	**189.658.833.686**

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	25.368.838.569	21.841.333.354
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	186.590.780	919.313.857
	25.555.429.349	**22.760.647.211**

6.4 Chi phí hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí đi vay	9.111.728.909	6.440.863.579
Chi phí dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	1.617.068.581	3.397.045.995
	10.728.797.490	**9.837.909.574**

6.5 Chi phí bán hàng

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí môi giới	2.217.992.070	2.784.771.130
Chi phí tổ chức sự kiện	2.014.783.251	-
Chi phí bán hàng khác	462.451.843	2.581.410.667
	4.695.227.164	**5.366.181.797**

6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	15.312.216.065	15.876.684.139
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.337.304.607	1.261.581.795
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	10.264.410.218	9.998.097.071
	26.913.930.890	**27.136.363.005**

6.7 Thu nhập khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu từ tiền bồi thường đất	70.475.885.600	-
Các khoản thu nhập khác	580.111.937	1.620.035.305
	71.055.997.537	**1.620.035.305**

6.8 Chi phí khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí bồi thường đất	11.496.976.069	-
Chi phí khác	77.012.368	71.259.135
	11.573.988.437	**71.259.135**

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

		Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	VND	187.611.772.454	199.897.793.834
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông			
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	VND	(23.751.650.393)	(18.510.992.900)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	VND	**163.860.122.061**	**181.386.800.934**
Số lượng cổ phiếu phổ thông của Công ty đang lưu hành bình quân trong kỳ	CP	50.012.010	50.012.010
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (**)	VND/CP	**3.276**	**3.627**

(*) Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dùng để tính chỉ tiêu "Lãi cơ bản trên cổ phiếu" 06 tháng đầu năm 2026 theo tỷ lệ 12,66% trên lợi nhuận sau thuế của Công ty tham khảo theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 ngày 22 tháng 04 năm 2026. Số này sẽ được xác định khi Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

(**) Số lợi nhuận dùng để tính toán chỉ tiêu lãi cơ bản trên cổ phiếu 06 tháng đầu năm 2025 đã được điều chỉnh lại so với số liệu trình bày trong báo cáo của 06 tháng đầu năm 2025 để phản ánh số trích quỹ của 06 tháng đầu năm 2025 là 18.510.992.900 VND, từ lợi nhuận thuần của năm 2025 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 001/2026/NQ-LHC-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 04 năm 2026. Số quỹ khen thưởng phúc lợi 06 tháng đầu năm 2025 được điều chỉnh thành 18.510.992.900 VND cho mục đích tính toán chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 được trình bày lại như sau:

		Số trước điều chỉnh	Điều chỉnh	Số sau điều chỉnh
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	VND	174.590.733.135	6.796.067.799	181.386.800.934
Số lượng cổ phiếu phổ thông của Công ty đang lưu hành bình quân trong kỳ	CP	50.012.010	-	50.012.010
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VND/CP	**3.491**	**136**	**3.627**

6.10 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.021.715.210	914.870.145
Chi phí nhân viên	18.397.507.989	18.535.819.751
Chi phí khấu hao tài sản cố định	33.677.399.331	33.582.076.645
Chi phí dịch vụ mua ngoài	137.961.138.359	166.875.472.501
Chi phí bằng tiền khác	13.418.852.480	12.574.729.610
	204.476.613.369	**232.482.968.652**

7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

7.1 Tiền thu từ đi vay

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	30.050.000.000	-
	30.050.000.000	**-**

7.2 Tiền trả nợ gốc vay

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	24.023.743.330	28.491.493.330
	24.023.743.330	**28.491.493.330**

8. CÁC THÔNG TIN KHÁC

8.1 Tài sản cho thuê hoạt động

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

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

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

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Từ 1 năm trở xuống	218.211.014.319	186.071.889.224
Trên 1 năm đến 5 năm	390.356.410.623	317.520.608.530
Trên 5 năm	21.874.102.335	15.457.258.577
	630.441.527.277	**519.049.756.331**

8.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

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

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

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

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

Công ty không phát sinh giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:

		Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Hội đồng Quản trị	**Chức vụ**		
Ông Lê Tấn Cường	Chủ tịch Hội đồng quản trị	133.333.332	100.000.002
Ông Trần Hồng Sơn	Thành viên	100.000.002	66.666.666
Ông Nguyễn Vũ Mạnh Tuấn	Thành viên	65.151.516	66.666.666
Ông Nguyễn Ngọc Quang	Thành viên	34.848.486	-
Ông Lương Quốc Đạt	Thành viên	56.464.645	66.666.666
Ông Nguyễn Minh Hiếu	Thành viên	30.202.019	-
Bà Nguyễn Thị Tuyết Mai	Thư ký	53.333.334	40.000.002

		Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ban Kiểm soát			
Ông Nguyễn Phước Lâm	Trưởng ban	27.878.787	-
Ông Nguyễn Ngọc Quang	Trưởng ban	52.121.211	79.999.998
Ông Nguyễn Công Trứ	Thành viên	23.232.323	-
Ông Phạm Hoàng Anh	Thành viên	43.434.343	60.000.000
Ông Tô Minh Chánh	Thành viên	66.666.666	60.000.000
Ban Quản lý điều hành			
Ông Trần Hồng Sơn	Tổng Giám đốc	944.021.048	886.359.405
Ông Nguyễn Việt Hùng	Phó Tổng Giám đốc	550.177.085	413.953.497
Ông Nguyễn Trung Nhân	Phó Tổng Giám đốc	593.974.185	561.725.609
Ông Nguyễn Tấn Phong	Kế toán trưởng	255.289.510	242.897.455

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

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

Trong kỳ, công ty không có phát sinh các giao dịch với các bên có liên quan.

Công nợ với các bên liên quan

Công nợ với các bên liên quan như sau:

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận		
Phải thu ngắn hạn khác	60.382.481.621	60.382.481.621
Phải trả người bán ngắn hạn	(1.835.025.075)	(1.835.025.075)
Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng TP.Hồ Chí Minh		
Đầu tư vào công ty liên kết	102.693.500.000	102.693.500.000
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen		
Phải thu ngắn hạn khác - chi hộ	245.454.545	245.454.545
Cho vay dài hạn	5.000.000.000	5.000.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết	20.000.000.000	20.000.000.000

8.3 Thông tin về bộ phận

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

Chúng tôi không trình bày Báo cáo bộ phận trên báo cáo tài chính bởi vì Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và kết luận rằng Công ty hiện chỉ đang hoạt động chủ yếu ở lĩnh vực là xây dựng cơ sở hạ tầng cho khu công nghiệp, khu dân cư và cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng và cung cấp các dịch vụ hỗ trợ liên quan,... và Công ty tập trung hoạt động tại trụ sở chính ở Khu công nghiệp Long Hậu, xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh và mở rộng dự án ra khu vực miền Trung (Đà Nẵng).

8.4 Số liệu so sánh

8.4.1 Áp dụng chế độ kế toán mới

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 là kỳ đầu tiên Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp theo Thông tư 99 thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014.

Việc chuyển đổi sang Thông tư 99 được thực hiện theo các phương pháp sau:

- Đối với các thay đổi chính sách kế toán mà Thông tư 99 có hướng dẫn chuyển đổi cụ thể, Công ty thực hiện theo hướng dẫn đó.
- Đối với các thay đổi chính sách kế toán mà Thông tư 99 không có quy định phải điều chỉnh hồi tố hoặc hồi tố đơn giản, Công ty áp dụng phương pháp phi hồi tố.

8.4.2 Ảnh hưởng của việc áp dụng chế độ kế toán mới

Ảnh hưởng của việc áp dụng chế độ kế toán mới, thay đổi trong chính sách kế toán và điều chỉnh các sai sót đến số liệu so sánh trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ như sau:

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh VND	Các điều chỉnh VND	Số liệu sau điều chỉnh VND	Ghi chú
Báo cáo tình hình tài chính					
Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-	(i)
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216	(5.000.000.000)	5.000.000.000	-	(ii)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265	-	5.000.000.000	5.000.000.000	(i)
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266	-	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)	(ii)
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	-	307.204.200	307.204.200	(iii)
Phải trả ngắn hạn khác	320	11.347.078.583	(307.204.200)	11.039.874.383	(iii)
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ					
(Tăng), giảm các khoản phải thu	09	71.354.401.371	25.169.068	71.379.570.439	(iv)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	21.841.333.354	(25.169.068)	21.816.164.286	(iv)

(i) Trình bày số dư khoản Phải thu về cho vay dài hạn sang khoản mục Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn với giá trị là 5.000.000.000 VND.

(ii) Trình bày số dư khoản Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi sang khoản mục Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn với giá trị là 5.000.000.000 VND.

(iii)Trình bày số dư khoản Phải trả cổ tức, lợi nhuận từ khoản mục Phải trả ngắn hạn khác với giá trị là 307.204.200 VND.

(iv) Loại trừ khoản thu lãi tiền gửi không có kỳ hạn với số tiền là 25.269.068 VND ra khỏi chỉ tiêu Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

8.5 Các giả định và ước tính quan trọng

Trong việc lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện các giả định và ước tính có ảnh hưởng đến số liệu tài sản, nợ phải trả, doanh thu và chi phí. Kết quả thực tế có thể khác với các ước tính này. Các giả định và ước tính quan trọng được Ban Tổng Giám đốc đánh giá và cập nhật thường xuyên dựa trên kinh nghiệm lịch sử và các yếu tố liên quan khác.

Các ước tính dưới đây được Ban Tổng Giám đốc xác định là có khả năng ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính trong kỳ tài chính tiếp theo nếu các giả định thay đổi.

Ước tính thời gian sử dụng hữu ích và giá trị thu hồi của tài sản cố định

Công ty ước tính thời gian sử dụng hữu ích của tài sản cố định dựa trên đánh giá kỹ thuật và kinh nghiệm sử dụng thực tế. Sự không chắc chắn phát sinh từ việc thay đổi công nghệ, cường độ sử dụng và điều kiện bảo dưỡng thực tế khác với giả định ban đầu, dẫn đến thời gian sử dụng thực tế có thể ngắn hơn hoặc dài hơn ước tính.
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, tổng nguyên giá tài sản cố định là 155.313.946.720 VND, giá trị còn lại 48.145.875.374 VND.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá khả năng thời gian sử dụng hữu ích thực tế khác biệt đáng kể so với ước tính là thấp đối với phần lớn tài sản.

Ban Tổng Giám đốc thực hiện các biện pháp sau:

- Rà soát và điều chỉnh thời gian sử dụng hữu ích định kỳ hàng năm.
- Thực hiện bảo dưỡng định kỳ theo đúng quy trình kỹ thuật.
- Đánh giá dấu hiệu tổn thất tài sản tại mỗi ngày báo cáo theo quy định.
- Lập kế hoạch đầu tư thay thế tài sản kịp thời để tránh gián đoạn sản xuất kinh doanh.

Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp và thuế hoãn lại

Việc xác định chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp và tài sản thuế hoãn lại đòi hỏi Ban Tổng Giám đốc thực hiện các giả định về khả năng áp dụng các quy định thuế hiện hành, khả năng tạo ra lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng tài sản thuế hoãn lại và rủi ro bị cơ quan thuế điều chỉnh khi kiểm tra quyết toán thuế.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá khả năng lợi nhuận tính thuế thực tế thấp hơn đáng kể so với kế hoạch là thấp dựa trên kết quả kinh doanh các năm gần đây và kế hoạch kinh doanh được phê duyệt.

Ban Tổng Giám đốc thực hiện các biện pháp sau:

- Rà soát định kỳ khả năng thu hồi tài sản thuế hoãn lại hàng năm.
- Tham vấn chuyên gia thuế về việc áp dụng các quy định thuế đối với các giao dịch phức tạp.
- Chuẩn bị đầy đủ hồ sơ chứng từ để sẵn sàng giải trình khi được kiểm tra thuế.
- Theo dõi sát diễn biến chính sách thuế và điều chỉnh ước tính kịp thời.

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

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

Ngày 19 tháng 04 năm 2018, Công ty ký kết thoả 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 thoả thuận, chi phí sử dụng vốn và 10% lợi nhuận định mức. Cũng trong thoả 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 thoả thuận nguyên tắc này. Việc xử lý số tiền tạm ứng trên sẽ được thực hiện khi hai bên thống nhất chi phí tái định cư và ký hợp đồng hoàn trả chi phí. Trong năm 2018, Công ty tạm ứng cho IPC khoản tiền 65.098.563.800 VND, theo yêu cầu của thoả thuận nguyên tắc này. Trong năm 2019, IPC đã tiến hành xuất hoá đơn cho khoản tạm ứng này theo yêu cầu của cơ quan thuế.

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

Từ năm 2020 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty có nhận được các văn bản từ IPC:

+ Văn bản số 449/IPC.20 ngày 03 tháng 7 năm 2020, văn bản số 484/IPC.21 ngày 12 tháng 11 năm 2021 và văn bản số 194/IPC.22 ngày 12 tháng 04 năm 2022 về việc hoàn trả chi phí bố trí tái định cư cho dự án Khu công nghiệp Long Hậu với số tiền 328.727.272.003 VND.
+ Văn bản số 13/IPC.23 ngày 06 tháng 01 năm 2023 về việc đề nghị ký xác nhận (đợt 1) danh sách nền tái định cư của dự án Khu công nghiệp Long Hậu vào Khu dân cư Long Hậu (lần 2).

+ Văn bản số 326/IPC.23 ngày 07/06/2023 và văn bản số 791/IPC.23 ngày 28/12/2023 về việc tạm thanh toán chi phí bố trí tái định cư cho dự án Khu công nghiệp Long Hậu với số tiền 328.727.272.003 VND.
+ Ngày 02 tháng 07 năm 2024, Công ty đã nhận được văn bản số 402/IPC.24 ngày 27 tháng 06 năm 2024 về việc hoàn trả chi phí bố trí tái định cư cho dự án Khu công nghiệp Long Hậu với đề nghị tạm thanh toán số tiền 328.727.272.003 VND.
+ Ngày 26 tháng 12 năm 2024, Công ty đã nhận được văn bản số 774/IPC.24 ngày 25 tháng 12 năm 2024 về việc hoàn trả chi phí bố trí tái định cư cho dự án Khu công nghiệp Long Hậu với đề nghị tạm thanh toán số tiền 328.727.272.003 VND.

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

8.7 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ tài chính

Từ ngày kết thúc kỳ tài chính đến ngày Báo cáo tài chính được phê duyệt phát hành, không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính giữa niên độ.

MAI THU PHONG	**NGUYỄN TẤN PHONG**	**TRẦN HỒNG SƠN**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Người đại diện theo pháp luật**
		Tây Ninh, ngày 14 tháng 08 năm 2026