CÔNG TY CP KHU CÔNG NGHIỆP NAM TÂN UYÊN ***NAM TAN UYEN JOINT STOCK CORPORATION***	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** **THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM** **Independence - Freedom - Happiness**
Số/No: 2764/NTC-TCQT	*TP.HCM, ngày 19 tháng 10 năm 2026* *Ho Chi Minh City, day 19 month 10 year 2026*

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG
EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi:
Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam;
Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.

To:
Vietnam Exchange;
Hochiminh Stock Exchange

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

- Mã chứng khoán / Mã thành viên/ *Stock code / Broker code*: NTC

- Địa chỉ / *Address*: Đường ĐT 747B, Khu phố Long Bình, Phường Tân Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh. / DT747B, Long Binh quarter, Tan Hiep ward, Ho Chi Minh City.

- Điện thoại liên hệ/*Tel.*: 0274.3652324 Fax:

- E-mail: tuan503222@gmail.com

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

Báo cáo tài chính quý 3 năm 2026./ Financial Statement for the third quarter of 2026.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày …/10/2026 tại đường dẫn: https://namtanuyen.com.vn/BAO-CAO-TAI-CHINH./This information was published on the company's website on … /10/2026 (date), as in the link https://namtanuyen.com.vn/en/Financial-reports.

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

Tài liệu đính kèm/Attached documents:
- Báo cáo tài chính quý 3 năm 2026.
- Financial statements for the third quarter of 2026.

Đại diện tổ chức
Organization representative
Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT
Legal representative/ Person authorized to disclose information



Trương Duy Phú

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP NAM TÂN UYÊN
Ký ngày: 19/10/2026 15:38:21

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP NAM TÂN UYÊN

Quý 03/2026

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo tình hình tài chính	01 - 03
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	04
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	05
Thuyết minh Báo cáo tài chính	06 - 40

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**1.618.221.030.770**	**609.282.266.604**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**03**	**213.551.499.306**	**149.386.213.704**
111	1. Tiền		213.551.499.306	51.386.213.704
112	2. Các khoản tương đương tiền			98.000.000.000
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**04**	**1.245.160.492.052**	**323.200.000.000**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.245.160.492.052	323.200.000.000
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**129.235.827.299**	**94.815.299.907**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.	159.072.116.954	113.042.784.478
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.	375.908.170	661.319.310
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	7.441.360.000	10.161.816.165
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(37.653.557.825)	(29.050.620.046)
140	**IV. Hàng tồn kho**	**09**	**401.426.181**	**1.201.840.535**
141	1. Hàng tồn kho		401.426.181	1.201.840.535
160	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**29.871.785.932**	**40.678.912.458**
163	1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	29.871.785.932	40.678.912.458
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**5.451.870.848.657**	**5.361.638.326.133**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**-**	**-**
215	1. Phải thu dài hạn khác	07	25.250.000.000	25.250.000.000
216	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(25.250.000.000)	(25.250.000.000)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
220	**II. Tài sản cố định**		**18.676.503.760**	**21.774.581.300**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	18.676.503.760	21.774.581.300
222	- *Nguyên giá*		*101.244.058.484*	*100.269.189.460*
223	- *Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(82.567.554.724)*	*(78.494.608.160)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	-	-
228	- *Nguyên giá*		*436.833.600*	*436.833.600*
229	- *Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(436.833.600)*	*(436.833.600)*
240	**III. Bất động sản đầu tư**	**13**	**326.898.684.645**	**343.757.687.482**
241	- Nguyên giá		794.721.672.853	784.486.915.330
242	- Giá trị hao mòn luỹ kế		(467.822.988.208)	(440.729.227.848)
250	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**	**10**	**259.203.139.726**	**40.296.415.339**
251	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		9.731.628.350	9.731.628.350
252	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		249.471.511.376	30.564.786.989
260	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	**04**	**581.334.320.750**	**625.660.741.687**
262	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		413.605.024.000	413.605.024.000
263	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		171.878.000.000	171.878.000.000
264	3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn		(4.148.703.250)	(4.022.282.313)
265	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			44.200.000.000
270	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**4.265.758.199.776**	**4.330.148.900.325**
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	14	4.265.758.199.776	4.330.148.900.325
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**7.070.091.879.427**	**5.970.920.592.737**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**5.574.601.682.470**	**4.685.779.366.597**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**331.828.278.450**	**493.703.455.854**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	24.213.105.395	5.607.592.382
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	63.744.998.259	2.749.634.814
313	2. Phải trả cổ tức, lợi nhuận		230.850.000	283.746.000
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	33.508.099.616	11.146.744.370
315	4. Phải trả người lao động		1.244.779.995	14.130.308.169
316	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18		90.739.726
319	6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	19	195.394.997.864	363.267.189.493
320	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	6.803.853.621	3.056.944.000
321	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21		92.000.000.000
323	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		6.687.593.700	1.370.556.900
330	**II. Nợ dài hạn**		**5.242.773.404.020**	**4.192.075.910.743**
334	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	46.411.788.237	46.486.795.803
337	2. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	19	5.068.386.203.498	4.018.457.060.715
338	3. Phải trả dài hạn khác	20	23.095.137.791	22.251.779.731
344	4. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		104.880.274.494	104.880.274.494
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**1.495.490.196.957**	**1.285.141.226.140**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	**22**	**1.495.490.196.957**	**1.285.141.226.140**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		239.999.800.000	239.999.800.000
411a	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*239.999.800.000*	*239.999.800.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		5.750.000.000	5.750.000.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		613.619.537.562	452.703.537.562
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		636.120.859.395	586.687.888.578
421a	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*419.193.888.578*	*264.856.085.930*
421b	*LNST chưa phân phối năm nay*		*216.926.970.817*	*321.831.802.648*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**7.070.091.879.427**	**5.970.920.592.737**

Nguyễn Hồng Vân	**Bồ Thanh Tuấn**	**Dương Duy Phú**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 3 năm 2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	Lũy kế năm 2026	Lũy kế năm 2025
			VND	VND	VND	VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**24.**	**79.346.357.251**	**229.425.930.305**	**242.903.343.239**	**506.765.673.221**
10	**3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**79.346.357.251**	**229.425.930.305**	**242.903.343.239**	**506.765.673.221**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**25.**	**21.113.596.896**	**104.097.657.837**	**103.112.702.600**	**220.598.185.235**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**58.232.760.355**	**125.328.272.468**	**139.790.640.639**	**286.167.487.986**
21	**6. Lãi/ lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư**		-	-	-	-
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	26.	25.349.050.361	37.168.920.238	157.033.936.587	102.386.254.136
23	8. Chi phí tài chính	27.	9.998	4.007.189.172	1.612.113.490	17.096.014.608
24	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		0	1.807.711.601	375.725.301	11.470.250.668
25	9. Chi phí bán hàng	28.	996.785.640	772.221.764	2.503.052.523	1.795.661.385
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29.	13.222.154.258	13.443.104.737	37.188.392.150	27.276.206.521
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**69.362.860.820**	**144.274.677.033**	**255.521.019.063**	**342.385.859.608**
31	12. Thu nhập khác	30.	1.338.044.116	6.861.711.407	5.254.675.883	13.743.569.490
32	13. Chi phí khác	31.	7.793.319.218	543.660.045	9.680.744.511	1.595.431.428
40	**14. Lợi nhuận khác**		**(6.455.275.102)**	**6.318.051.362**	**(4.426.068.628)**	**12.148.138.062**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**62.907.585.718**	**150.592.728.395**	**251.094.950.435**	**354.533.997.670**
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32.	16.941.410.961	25.012.007.514	34.167.979.618	60.295.260.829
60	**17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**45.966.174.757**	**125.580.720.881**	**216.926.970.817**	**294.238.736.841**
70	**18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**33.**	**1.915**	**5.233**	**9.039**	**12.260**

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

Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026
(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		1.260.334.734.574	1.382.108.437.762
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(41.707.098.482)	(64.602.416.694)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(20.132.111.359)	(19.644.836.351)
04	4. Tiền lãi vay đã trả		(466.465.027)	(14.885.979.255)
05	5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(23.360.853.092)	(38.864.022.342)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		4.092.833.452	1.206.908.545
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(66.776.010.924)	(280.713.215.510)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***1.111.985.029.142***	***964.604.876.155***
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác		(228.633.682.026)	(31.513.084.466)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(946.800.000.000)	(52.409.205.479)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		110.900.000.000	1.670.904.100.667
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		108.445.583.341	138.696.797.022
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***(956.088.098.685)***	***1.725.678.607.744***
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
34	1. Tiền trả nợ gốc vay		(92.000.000.000)	(2.529.692.905.494)
36	2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(52.896.000)	(141.797.901.900)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***(92.052.896.000)***	***(2.671.490.807.394)***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**63.844.034.457**	**18.792.676.505**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**149.707.452.060**	**20.206.110.831**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		12.789	19.380
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**03**	**213.551.499.306**	**38.998.806.716**

Nguyễn Hồng Vân	**Bồ Thanh Tuấn**	**Dương Duy Phú**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 10 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2026

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 4603000142 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 21 tháng 02 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 28 tháng 08 năm 2025. Mã số doanh nghiệp đã được thay đổi sang số 3700621209.

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

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 239.999.800.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 239.999.800.000 VND; tương đương 23.999.980 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là: 81 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là: 80 người).

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

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

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

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

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính.

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

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

2.3 . Ước tính kế toán

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

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

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

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

2.4 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.5 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

2.6 . Tiền

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

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

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

2.8 . Các khoản nợ phải thu

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

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

2.9 . Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

2.10 . Tài sản cố định

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

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

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

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

2.11 . Bất động sản đầu tư

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

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

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

2.12 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.13 . Thuê hoạt động

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

2.14 . Chi phí trả trước

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

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

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

- Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 12 tháng đến 24 tháng.
- Chi phí tiền hỗ trợ đền bù thêm cho Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa và chi phí lãi vay vốn để thực hiện dự án Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng giai đoạn II sẽ phân bổ theo thời gian cho thuê của dự án.
- Chi phí hoa hồng môi giới được ghi nhận theo chi phí mà Công ty đã chi ra và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian cho thuê của hợp đồng cho thuê được.
- Chi phí chiết khấu thanh toán được ghi nhận theo số chênh lệch của khách hàng thanh toán một lần cho cả hợp đồng thay vì thanh toán theo tiến độ đã thỏa thuận trong hợp đồng và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian khách hàng được hưởng chiết khấu.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 12 tháng đến 24 tháng.

2.15 . Các khoản nợ phải trả

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

2.16 . Vay

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

2.17 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.18 . Chi phí phải trả

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

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

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

2.19 . Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.20 . Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

2.21 . Doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;

- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.22 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

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

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

2.23 . Chi phí tài chính

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

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

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

2.24 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế Thu nhập doanh nghiệp.

2.25 . Lãi trên cổ phiếu

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

2.26 . Các bên liên quan

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

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;

- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

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

2.27 . Thông tin bộ phận

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

Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và tin tưởng rằng việc không lập và trình bày báo cáo tài chính bộ phận trong Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 30/09/2026 là phù hợp với quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - "Báo cáo bộ phận" và phù hợp với tình hình kinh doanh hiện nay của Công ty.

3 . TIỀN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	335.405.074	463.953.218
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	213.216.094.232	50.922.260.486
Các khoản tương đương tiền	-	98.000.000.000
	213.551.499.306	**149.386.213.704**

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	1.245.160.492.052	-	323.200.000.000	-
Đầu tư dài hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	44.200.000.000	-
	1.245.160.492.052	-	**367.400.000.000**	-

(*) Tại ngày 30/09/2026, Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là khoản tiền gửi có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng có giá trị 1.245.160.492.052 VND được gửi tại các Ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,75%/năm đến 8,4 %/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty liên kết	**413.605.024.000**	**(4.148.703.250)**	**228.543.159.600**	**413.605.024.000**	**(4.022.282.313)**	**278.423.611.100**
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú	120.000.000.000	-		120.000.000.000	-	
- Công ty Cổ phần Cao su Trường Phát	10.000.000.000	(4.148.703.250)		10.000.000.000	(4.022.282.313)	
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long (mã CK MH3) (*)	174.755.024.000	-	228.543.159.600	174.755.024.000	-	278.423.611.100
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây	28.850.000.000	-		28.850.000.000	-	
- Công ty TNHH Công nghiệp và Đô thị Nam Tân Uyên	80.000.000.000	-		80.000.000.000	-	
Đầu tư vào đơn vị khác	**171.878.000.000**	**-**	**1.069.439.244.000**	**171.878.000.000**	**-**	**1.145.672.184.000**
- Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG (mã CK SIP) (*)	91.000.000.000	-	1.069.439.244.000	91.000.000.000	-	1.145.672.184.000
- Công ty Cổ phần VRG Đak Nông	35.931.500.000	-		35.931.500.000	-	
- Công ty Cổ phần Công nghiệp An Điền	7.500.000.000	-		7.500.000.000	-	
- Công ty Cổ phần Thủy điện Geruco Sông Côn	13.446.500.000	-		13.446.500.000	-	
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tân Bình	24.000.000.000	-		24.000.000.000	-	
	585.483.024.000	**(4.148.703.250)**	**1.297.982.403.600**	**585.483.024.000**	**(4.022.282.313)**	**1.424.095.795.100**

(*) Các Công ty đang niêm yết trên sàn HOSE và đăng ký giao dịch UPCOM. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này được xác định theo giá đóng cửa của các chứng khoán này trên sàn HOSE và UPCOM tại ngày tại ngày 01/01/2026 và 30/09/2026.

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

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

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

5. . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác				
Công ty Cổ Phần Trần Đức	55.057.865.684	-	17.847.643.484	-
Công ty TNHH Hóa chất Công nghiệp Thái Hòa	21.362.738.057	(21.362.738.057)	21.362.738.057	(21.362.738.057)
Công ty Cổ Phần Điện lực Hoàng Ngân	1.499.661.757	(1.476.406.163)	1.499.013.767	(1.471.654.246)
Công ty TNHH Một thành viên Thổ Phát Lộc	26.718.035.874	(4.580.192.007)	15.267.306.689	
Công ty TNHH UNI Nam Tan Uyen	18.861.237.863	(3.940.618.185)	13.135.393.950	-
Công ty TNHH Công Nghệ Shun Wei Việt Nam			38.613.236.765	
Công ty TNHH DV-SX-TM Nam Hưng	22.621.324.824			
Các khách hàng khác	12.951.252.895	(317.478.493)	5.317.451.766	(231.867.743)
	159.072.116.954	**(31.677.432.905)**	**113.042.784.478**	**(23.066.260.046)**

6. . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác				
CN Công ty TNHH Hãng Kiểm Toán AASC	76.584.000	-		-
Công ty TNHH Xây dựng - TM & DV Đông Xuyên		-	469.460.680	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PCCC Hải Phát	150.000.000	-		-
Trả trước cho người bán khác	149.324.170	-	191.858.630	
	375.908.170	**-**	**661.319.310**	**-**

7 . PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
a.1) Chi tiết theo nội dung				
Phải thu về lãi tiền gửi ngân hàng		-	4.177.456.165	-
Tạm ứng	1.457.000.000	-	-	-
Phải thu về lãi hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Chứng khoán Delta (**)	5.984.360.000	(5.984.360.000)	5.984.360.000	(5.984.360.000)
	7.441.360.000	**(5.984.360.000)**	**10.161.816.165**	**(5.984.360.000)**
a.2) Chi tiết theo đối tượng				
Công ty Cổ phần Chứng khoán Delta	5.984.360.000	(5.984.360.000)	5.984.360.000	(5.984.360.000)
Ngân hàng - Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	-	-	4.177.456.165	-
Khác	1.457.000.000	-	-	-
	7.441.360.000	**(5.984.360.000)**	**10.161.816.165**	**(5.984.360.000)**

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
b) Dài hạn				
Đầu tư gián tiếp vào Làng Biệt thự du lịch sinh thái Quận 9 (*)	11.250.000.000	(11.250.000.000)	11.250.000.000	(11.250.000.000)
Phải thu vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Chứng khoán Delta (**)	14.000.000.000	(14.000.000.000)	14.000.000.000	(14.000.000.000)
	25.250.000.000	**(25.250.000.000)**	**25.250.000.000**	**(25.250.000.000)**

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

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

8. . NỢ XẤU

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có kl				
Phải thu khách hàng	**69.904.457.475**	**37.653.557.825**	**23.303.667.001**	**237.406.955**
- Công ty TNHH Hóa chất Công nghiệp Thái Hòa	21.362.738.057	-	21.362.738.057	
- Công ty Cổ phần Điện lực Hoàng Ngân	1.499.013.767	22.607.604	1.483.174.044	11.519.798
- Công ty TNHH Một thành viên Thổ Phát Lộc	26.718.035.874	22.137.843.867		
- Công ty TNHH UNI Nam Tan Uyen	18.861.237.863	14.920.619.678		
- Các đối tượng khác	1.463.431.914	572.486.676	457.754.900	225.887.157
Phải thu khác	**31.234.360.000**	-	**31.234.360.000**	-
- Khoản đầu tư gián tiếp vào Làng biệt thự du lịch sinh thái Quận 9, Tp. Hồ Chí Minh	11.250.000.000	-	11.250.000.000	-
- Phải thu về gốc và lãi khoản hợp tác Kinh doanh Công ty Cổ phần chứng khoán Delta	19.984.360.000	-	19.984.360.000	-
	101.138.817.475	**37.653.557.825**	**54.538.027.001**	**237.406.955**

9 . HÀNG TỒN KHO

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	401.426.181	-	1.201.840.535	-
	401.426.181	**-**	**1.201.840.535**	**-**

10 . TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

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

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Chi phí dự án Khu nhà ở KCN Nam Tân Uyên mở rộng	9.731.628.350	9.731.628.350	9.731.628.350	9.731.628.350
	9.731.628.350	**9.731.628.350**	**9.731.628.350**	**9.731.628.350**

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

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên;
- Mục đích đầu tư: Xây dựng nhà ở;
- Địa điểm thực hiện dự án: Phường Tân Uyên, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;
- Quy mô: Diện tích dự án 197.958,2 m^2 trong đó diện tích nhà để ở là 87.548,66 m^2, đất thương mại dịch vụ là 7.669,19 m^2;
- Tình trạng của dự án đến thời điểm 30/09/2026: Dự án mới đang thực hiện khâu đền bù giải phóng mặt bằng.

b) Xây dựng cơ bản dở dang

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Dự án khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng - Giai đoạn 2 (*)	249.264.103.968	30.357.379.581
Sửa chữa nhà xưởng mẫu M1 Module 2	207.407.408	207.407.408
	249.471.511.376	**30.564.786.989**

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

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên;
- Mục đích xây dựng: Đầu tư xây dựng khu công nghiệp;
- Địa điểm xây dựng: Xã Hội Nghĩa, phường Uyên Hưng, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;
- Quy mô của dự án: Tổng diện tích 345,86 ha;
- Tổng mức đầu tư: 871.951.000.000 VND;
- Thời gian bắt đầu triển khai công trình năm 2017 và dự kiến hoàn thành trong 5 năm, hiện dự án mới được cấp quyết định giao đất vào tháng 5 năm 2023;
- Tình trạng của dự án đến thời điểm 30/09/2026: Công ty đang bắt đầu triển khai xây dựng và bàn giao cho cho một số khách hàng.

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cây lâu năm	Tài sản cố định khác	**Cộng**
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	**VND**
Nguyên giá							
Số dư đầu năm	28.014.807.455	8.858.651.897	56.835.747.006	354.396.320	4.496.176.095	1.709.410.687	100.269.189.460
- Mua trong năm			974.869.024		-	-	974.869.024
Số dư cuối năm	**28.014.807.455**	**8.858.651.897**	**57.810.616.030**	**354.396.320**	**4.496.176.095**	**1.709.410.687**	**101.244.058.484**
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	16.308.348.215	7.138.142.234	48.853.848.533	314.590.764	4.170.267.727	1.709.410.687	78.494.608.160
- Khấu hao trong năm	1.276.553.703	261.005.650	2.361.386.796	9.951.389	164.049.026		4.072.946.564
Số dư cuối năm	**17.584.901.918**	**7.399.147.884**	**51.215.235.329**	**324.542.153**	**4.334.316.753**	**1.709.410.687**	**82.567.554.724**
Giá trị còn lại							
Tại ngày đầu năm	11.706.459.240	1.720.509.663	7.981.898.473	39.805.556	325.908.368	-	21.774.581.300
Tại ngày cuối năm	**10.429.905.537**	**1.459.504.013**	**6.595.380.701**	**29.854.167**	**161.859.342**	**-**	**18.676.503.760**

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình của Công ty tại thời điểm 01/01/2026 và 30/09/2026 là phần mềm máy tính đã khấu hao hết vẫn còn sử dụng có nguyên giá và khấu hao lũy kế là 436.833.600 VND.

13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Đường	Cơ sở hạ tầng	**Cộng**
	VND	VND	**VND**
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	264.585.764.928	519.901.150.402	784.486.915.330
- Mua trong kỳ	-	10.234.757.523	10.234.757.523
Số dư cuối năm	**264.585.764.928**	**530.135.907.925**	**794.721.672.853**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	164.682.123.939	276.047.103.909	440.729.227.848
- Khấu hao trong năm	9.871.363.588	17.222.396.772	27.093.760.360
Số dư cuối năm	**174.553.487.527**	**293.269.500.681**	**467.822.988.208**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	99.903.640.989	243.854.046.493	343.757.687.482
Tại ngày cuối năm	**90.032.277.401**	**236.866.407.244**	**326.898.684.645**

14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Hoa hồng môi giới [1]	14.715.523.417	15.053.948.846
Chiết khấu thanh toán [2]	10.628.222.515	10.889.449.922
Khoản chênh lệch mua lại quyền cho thuê đất [3]	35.669.096.350	36.528.553.139
Chi phí tiền đền bù hỗ trợ thiệt hại cho Công ty Cao su Phước Hòa [4]	643.685.346.025	651.878.416.066
Chi phí lãi vay tại dự án khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng - Giai đoạn 2 [4]	74.347.856.301	74.498.557.073
Tiền thuê đất [5]	3.484.317.092.273	3.538.146.664.334
Chi phí cải tạo hệ thống thoát nước mưa	1.083.076.460	1.977.359.775
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.311.986.435	1.175.951.170
	4.265.758.199.776	**4.330.148.900.325**

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

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

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

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

15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng điện Thanh Cường	77.672.385	77.672.385	77.672.385	77.672.385
Công ty Cổ Phần ĐTXD Cao Su		-	4.000.000.000	4.000.000.000
Công ty CP Công trình giao thông sài Gòn	12.414.818.427	12.414.818.427		
Công ty TNHH Xây Dựng - Thương Mại và Dịch Vụ Đông Xuyên	2.615.838.667	2.615.838.667		-
Công ty TNHH Xây dựng Công trình Hùng Vương	8.791.650.500	8.791.650.500	-	-
Phải trả người bán khác	313.125.416	313.125.416	1.529.919.997	1.529.919.997
	24.213.105.395	**24.213.105.395**	**5.607.592.382**	**5.607.592.382**

16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Các cá nhân ứng trước tiền thuê đất tại khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng - Giai đoạn 2	63.444.030.960	3
Công ty TNHH TNI King Coffee	-	783.530.047
Công ty Cổ Phần Logistics U&I	-	1.465.879.825
Người mua trả tiền trước khác	300.967.299	500.224.939
	63.744.998.259	**2.749.634.814**

17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	11.119.034.170	75.082.952.320	52.770.224.129	-	33.431.762.361
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	40.678.912.458	-	34.167.979.618	23.360.853.092	29.871.785.932	
Thuế Thu nhập cá nhân	-	27.710.200	1.324.433.345	1.275.806.290		76.337.255
Các loại thuế khác	-	-	2.974.787.509	2.974.787.509		-
	40.678.912.458	**11.146.744.370**	**113.550.152.792**	**80.381.671.020**	**29.871.785.932**	**33.508.099.616**

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

18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Chi phí phải trả ngắn hạn		
Chi phí lãi vay		90.739.726
	-	**90.739.726**
b) Chi phí phải trả dài hạn		
Trích trước giá vốn của doanh thu cho thuê đất ghi nhận 01 lần	46.411.788.237	46.486.795.803
	46.411.788.237	**46.486.795.803**

19 . DOANH THU CHỜ PHÂN BỔ

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất, hạ tầng KCN (*)	195.375.397.854	362.000.964.859
- Doanh thu cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác	19.600.010	1.266.224.634
	195.394.997.864	**363.267.189.493**
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất, hạ tầng KCN (*)	5.068.386.203.498	4.018.457.060.715
	5.068.386.203.498	**4.018.457.060.715**

(*) Chi tiết về doanh thu trả trước của hoạt động cho thuê đất và hạ tầng khu Công nghiệp tại 30/09/2026

- **Tổng giá trị hợp đồng (trước thuế GTGT):**	**7.104.537.528.298**
- Đã ghi nhận doanh thu lũy kế đến ngày 01/01/2026:	1.708.929.678.548
- Ghi nhận doanh thu trong năm:	131.846.248.398
- **Số dư doanh thu chờ phân bổ còn lại tại ngày 30/09/2026:**	**5.263.761.601.352**

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

20 . PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	6.713.640.113	2.994.692.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	90.213.508	62.252.000
	6.803.853.621	**3.056.944.000**
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	23.095.137.791	22.251.779.731
	23.095.137.791	**22.251.779.731**

21 . VAY

	Số đầu kỳ		Trong năm		Số cuối kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn						
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương (2)	92.000.000.000	92.000.000.000		92.000.000.000	-	-
	92.000.000.000	**92.000.000.000**	**-**	**92.000.000.000**	**-**	**-**

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

+ Số tiền cho vay: 138.000.000.000 VND
+ Mục đích vay: Thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ và hợp pháp liên quan đến việc đầu tư thực hiện Dự án;
+ Thời hạn cho vay: 18 tháng;
+ Lãi suất cho vay: 6,0%/năm;
+ Các hình thức bảo đảm tiền vay: Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được bảo đảm bằng các hợp đồng tiền gửi và các giấy tờ pháp lý của Công ty.

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

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	**Cộng**
	VND	VND	VND	VND	**VND**
Số dư đầu năm trước	**239.999.800.000**	**5.750.000.000**	**364.905.566.811**	**500.112.761.680**	**1.110.768.128.491**
Lãi trong năm trước	-	-	-	321.831.802.648	321.831.802.648
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	87.797.970.751	(87.797.970.751)	-
Trích quỹ Khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(3.458.824.999)	(3.458.824.999)
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2024	-	-	-	(143.999.880.000)	(143.999.880.000)
Số dư cuối năm trước	**239.999.800.000**	**5.750.000.000**	**452.703.537.562**	**586.687.888.578**	**1.285.141.226.140**
Số dư đầu năm nay	**239.999.800.000**	**5.750.000.000**	**452.703.537.562**	**586.687.888.578**	**1.285.141.226.140**
Lãi trong năm nay	-	-	-	216.926.970.817	216.926.970.817
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	160.916.000.000	(160.916.000.000)	-
Trích quỹ Khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(6.578.000.000)	(6.578.000.000)
Số dư cuối năm nay	**239.999.800.000**	**5.750.000.000**	**613.619.537.562**	**636.120.859.395**	**1.495.490.196.957**

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

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

	Quý 3 năm 2026 VND	Quý 3 năm 2025 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	239.999.800.000	239.999.800.000
- Vốn góp cuối năm	239.999.800.000	239.999.800.000

d) Cổ phiếu

	30/09/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	23.999.980	23.999.980
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	23.999.980	23.999.980
- *Cổ phiếu phổ thông*	*23.999.980*	*23.999.980*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	23.999.980	23.999.980
- *Cổ phiếu phổ thông*	*23.999.980*	*23.999.980*

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

e) Các quỹ của Công ty

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	613.619.537.562	452.703.537.562
	613.619.537.562	**452.703.537.562**

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

a) Tài sản thuê ngoài

Công ty ký các hợp đồng thuê đất tại tỉnh Bình Dương để sử dụng với mục đích phát triển khu công nghiệp từ năm 2005 đến năm 2055. Diện tích khu đất thuê là 3.332.098,8 m^2. Theo các hợp đồng này, Công ty đã trả tiền thuê đất một lần theo quy định hiện hành của Nhà nước (Xem thêm tại thuyết minh số 14).

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

b) Ngoại tệ các loại

	30/09/2026	01/01/2026
Đồng đô la Mỹ (USD)	30,67	30,67

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

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	70.569.215.889	223.959.798.735
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.732.795.358	4.597.647.556
Doanh thu khác	1.044.346.004	868.484.014
	79.346.357.251	**229.425.930.305**

25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	17.027.969.797	98.171.266.067
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4.085.627.099	5.926.391.770
	21.113.596.896	**104.097.657.837**

26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	22.603.646.309	6.002.636.196
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	1.330.091.552	5.429.348.410
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.415.312.500	25.736.926.800
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm		8.832
	25.349.050.361	**37.168.920.238**
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan *(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh 38)*	**1.415.312.500**	**25.736.926.800**

27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
	VND	VND
Lãi tiền vay		1.807.711.601
Chiết khấu thanh toán, lãi mua hàng trả chậm		2.199.477.571
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	9.998	
	9.998	**4.007.189.172**

28 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
	VND	VND
Chi phí nhân công	729.331.883	523.713.287
Chi phí dịch vụ mua ngoài	267.453.757	248.508.477
	996.785.640	**772.221.764**

29 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
	VND	VND
Chi phí nhân công	4.371.174.806	9.602.691.149
Chi phí khấu hao tài sản cố định	987.459.240	1.077.540.584
Chi phí dự phòng	(8.235.080)	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.985.132.549	555.684.330
Chi phí khác bằng tiền	2.886.622.743	2.207.188.674
	13.222.154.258	**13.443.104.737**

30 . THU NHẬP KHÁC

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
	VND	VND
Thu nhập từ tiền điện nước thu hộ	1.168.001.179	512.704.070
Thu nhập khác	170.042.937	6.349.007.337
	1.338.044.116	**6.861.711.407**

31 . CHI PHÍ KHÁC

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
	VND	VND
Chi phí của tiền điện nước thu hộ	1.168.001.179	512.704.070
Chi phí khác	6.625.318.039	30.955.975
	7.793.319.218	**543.660.045**

32 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	62.907.585.718	150.592.728.395
Các khoản điều chỉnh tăng	6.626.571.933	204.235.975
- *Thù lao thành viên HĐQT không tham gia điều hành*	*108.000.000*	*108.000.000*
- *Chi phí không hợp lệ*	*6.518.571.933*	*96.235.975*
Các khoản điều chỉnh giảm	1.415.312.500	(25.736.926.800)
- *Cổ tức, lợi nhuận được chia*	*1.415.312.500*	*(25.736.926.800)*
Thu nhập chịu thuế TNDN	68.118.845.151	125.060.037.570
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	3.317.641.931	
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	**16.941.410.961**	**25.012.007.514**

33 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	45.966.174.757	97.253.527.036
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	45.966.174.757	97.253.527.036
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	23.999.980	23.999.980
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**1.915**	**4.052**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

34 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	479.837.036	1.100.000.000
Chi phí nhân công	5.996.393.589	10.907.479.914
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.369.223.573	21.640.786.624
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.600.459.853	82.457.529.126
Chi phí khác bằng tiền	2.886.622.743	2.207.188.674
	35.332.536.794	**118.312.984.338**

35 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

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

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về giá:

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

	Từ 1 năm	Trên 1 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/09/2026				
Đầu tư dài hạn	-	-	1.069.439.244.000	1.069.439.244.000
	-	-	**1.069.439.244.000**	**1.069.439.244.000**
Tại ngày 01/01/2026				
Đầu tư dài hạn	-		1.145.672.184.000	1.145.672.184.000
	-	-	**1.145.672.184.000**	**1.145.672.184.000**

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

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

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/09/2026				
Tiền	213.551.499.306	-	-	213.551.499.306
Phải thu khách hàng, phải thu khác	128.859.919.129	-	-	128.859.919.129
Các khoản cho vay	1.245.160.492.052	-	-	1.245.160.492.052
	1.587.571.910.487	**-**	**-**	**1.587.571.910.487**
Tại ngày 01/01/2026				
Tiền	149.386.213.704	-	-	149.386.213.704
Phải thu khách hàng, phải thu khác	94.153.980.597	-	-	94.153.980.597
Các khoản cho vay	323.200.000.000	44.200.000.000	-	367.400.000.000
	566.740.194.301	**44.200.000.000**	**-**	**610.940.194.301**

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/09/2026				
Vay và nợ	-	-	-	-
Phải trả người bán, phải trả khác	31.016.959.016	23.095.137.791	-	54.112.096.807
Chi phí phải trả	-	6.177.479.400	40.234.308.837	46.411.788.237
	31.016.959.016	**29.272.617.191**	**40.234.308.837**	**100.523.885.044**
Tại ngày 01/01/2026				
Vay và nợ	92.000.000.000	-	-	92.000.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	8.664.536.382	22.251.779.731		30.916.316.113
Chi phí phải trả	90.739.726	6.177.479.400	40.309.316.403	46.577.535.529
	100.755.276.108	**28.429.259.131**	**40.309.316.403**	**169.493.851.642**

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

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

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
	VND	VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường:		
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường:		813.069.639.630

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

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

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

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

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

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

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
	VND	VND
Doanh thu hoạt động tài chính (nhận cổ tức)	**1.415.312.500**	**27.887.902.700**
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây		14.630.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG		13.257.902.700
Công ty Cổ Phần Thủy điện Geruco Sông Côn	1.415.312.500	

	Chức vụ	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
Thu nhập của người quản lý chủ chốt nhận trong năm		VND	VND
- Ông Trần Quốc Thái	Chủ tịch HĐQT	15.000.000	15.000.000
- Bà Nguyễn Thị Phi Nga (1)	Thành viên HĐQT	5.000.000	15.000.000
- Ông Trần Hoàng Giang (1)	Thành viên HĐQT	5.000.000	15.000.000
- Ông Nguyễn Đình Cường (2)	Thành viên HĐQT	10.000.000	
- Ông Nguyễn Anh Tuấn (2)	Thành viên HĐQT	10.000.000	
- Ông Nguyễn Anh Phú Nguyên	Thành viên HĐQT	15.000.000	15.000.000
- Ông Lê Duy Thanh (1)	Thành viên HĐQT	5.000.000	15.000.000
- Ông Dương Duy Phú	Tổng Giám đốc/ Thành viên HĐQT	208.433.300	108.908.800
- Ông Trần Văn Bính	Phó Tổng Giám đốc	187.031.300	100.880.800
- Ông Bồ Thanh Tuấn	Kế toán trưởng	166.540.700	96.692.800
- Bà Nguyễn Thị Triều Tiên	Trưởng ban BKS	128.340.500	93.046.400
- Bà Nguyễn Thị Bình Yên (2)	Thành viên ban BKS	8.000.000	
- Bà Trần Diệp Lan (2)	TV ban BKS/Phó Phòng KH KD	113.337.700	68.132.800
- Ông Trịnh Thế Sơn (1)	Thành viên ban BKS	4.000.000	12.000.000
- Bà Nguyễn Thị Diệu (1)	Thành viên ban BKS	4.000.000	12.000.000

(1) Miễn nhiệm ngày 26/06/2026; (2) Bổ nhiệm ngày 26/06/2026

39 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho kỳ báo cáo tài chính quý 3 năm 2025 kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2025.

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

Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 10 năm 2026