

**CÔNG TY CỔ PHẦN
KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC**

**Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét
cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026**



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ	6 – 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	9 – 10
Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ	11 – 36

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước (gọi tắt là "Công ty") hân hạnh trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026.

1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ doanh nghiệp Nhà nước, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305046979 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 14 tháng 06 năm 2007 và thay đổi lần thứ 10 ngày 22 tháng 03 năm 2023.

Vốn điều lệ của Công ty tại thời điểm 01/01/2026 và 30/06/2026 là 600.000.000.000 VND tương đương với 60.000.000 cổ phần; với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần.

Cổ phiếu của Công ty được chính thức giao dịch trên thị trường UPCoM - sàn giao dịch cổ phiếu của các công ty đại chúng chưa niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã giao dịch là HPI theo Quyết định số 806/QĐ-SGDHN do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội cấp ngày 26 tháng 09 năm 2017.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại Khu B, Đường số 01, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh nhà ở (trừ nhận quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất). Cho thuê văn phòng làm việc, kho bãi trong khu công nghiệp. Kinh doanh bến phao neo tàu. Kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp. Kinh doanh bất động sản.

Trong kỳ, hoạt động chính của Công ty là xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp tại thành phố Hồ Chí Minh; và cung cấp dịch vụ cho khu chế xuất, khu công nghiệp

2. Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị:

Họ tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ miễn nhiệm
Ông Nguyễn Văn Thịnh	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Bổ nhiệm ngày 24/02/2023
Ông Huỳnh Bảo Đức	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15/08/2022
Ông Phạm Trung Kiên	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15/08/2022
Ông Trương Công Nghĩa	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15/08/2022
Ông Vũ Đình Thi	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 24/04/2026
Ông Nguyễn Trọng Đức	Thành viên	Bổ nhiệm từ ngày 24/04/2026
Bà Trần Thị Hạnh Tiên	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15/08/2022
Bà Nguyễn Thị Bình	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15/08/2022

Ban Kiểm soát:

Họ tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ miễn nhiệm
Ông Nguyễn Kiến Tân	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 24/02/2023
Ông Lê Văn Công	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15/08/2022
Bà Lê Nguyễn Khánh Ngọc	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15/08/2022

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc:

Họ tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Huỳnh Bảo Đức	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 02/03/2023
Ông Giang Ngọc Phương	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 24/02/2023
Bà Nguyễn Thị Bình	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 25/06/2025

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho đến thời điểm lập báo cáo này như sau:

Họ tên	Quốc tịch	Chức vụ
Ông Huỳnh Bảo Đức	Việt Nam	Tổng Giám đốc

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc 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 có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong Thuyết minh 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 của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026.

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, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ kế toán 6 tháng kết thúc 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 cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

7. Công bố Báo cáo tài chính giữa niên độ

Chúng tôi công bố Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc 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 



HUỲNH BẢO ĐỨC

Tổng Giám đốc

Phê duyệt, ngày 13 tháng 08 năm 2026



Số: 158/2026/BCSX-HCM.00506

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: **Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 13 tháng 08 năm 2026, từ trang 6 đến trang 36, 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 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm 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 Khu công nghiệp Hiệp Phước tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

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

Vấn đề cần nhấn mạnh

Không phủ nhận kết luận nêu trên, chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến các vấn đề sau:

1. Như đã nêu tại mục 5.2.2 của Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ, tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty đã đánh giá tổn thất khoản đầu tư đối với khoản đầu tư vào Công ty TNHH Khu kỹ nghệ Việt Nhật căn cứ vào báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán của Công ty TNHH Khu kỹ nghệ Việt Nhật cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. Theo đó, số trích lập dự phòng có thể sẽ thay đổi khi Công ty nhận được báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 của Công ty TNHH Khu kỹ nghệ Việt Nhật.
2. Như đã nêu tại mục 5.17, mục 6.2 của Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ, Công ty đã trích trước giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng tương ứng với tỷ lệ hạch toán doanh thu theo ngân sách đầu tư, trong đó bao gồm trích trước tiền thuê đất trị giá là 1.601.998.705.485 VND được xác định dựa trên đơn giá thuê tạm tính là 1.764.000 đồng/m² theo hồ sơ thẩm định phương án giá đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường đề trình lên Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Hồ Chí Minh ngày 22 tháng 08 năm 2019, để ghi nhận giá vốn của hoạt động cho thuê lại đất và nghĩa vụ nộp tiền thuê đất cho Nhà nước. Vào ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty đang tiến hành cập nhật lại tổng mức đầu tư. Trường hợp Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, Công ty điều chỉnh giá vốn và các số liệu liên quan sẽ được cập nhật tương ứng.

Kết luận của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.



PHẠM THỊ NGỌC LIÊN

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán 1180-2023-009-1

Người được ủy quyền

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 08 năm 2026

LÊ HUỖNH BẢO

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán 5449-2026-009-1

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
TÀI SẢN				
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.080.435.611.642	1.828.335.698.974
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	46.047.644.551	559.669.958.868
Tiền	111		6.891.217.154	38.140.191.745
Các khoản tương đương tiền	112		39.156.427.397	521.529.767.123
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	751.027.798.904	63.288.923.836
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		751.027.798.904	63.288.923.836
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		164.800.061.185	136.781.875.608
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	126.894.551.137	107.772.718.775
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	12.676.154.628	11.653.052.147
Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5	25.860.158.139	17.986.907.405
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	5.6	(630.802.719)	(630.802.719)
IV. Hàng tồn kho	140	5.7	1.081.915.266.870	1.021.398.660.186
Hàng tồn kho	141		1.081.915.266.870	1.021.398.660.186
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		36.644.840.132	47.196.280.476
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	5.16	36.644.840.132	47.196.280.476
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		480.336.240.942	545.211.495.085
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		26.243.537.008	27.198.630.348
Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	25.921.389.659	26.815.293.625
- Nguyên giá	222		68.622.501.502	67.844.047.440
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(42.701.111.843)	(41.028.753.815)
Tài sản cố định vô hình	227	5.9	322.147.349	383.336.723
- Nguyên giá	228		1.758.616.372	1.758.616.372
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.436.469.023)	(1.375.279.649)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240	5.10	91.385.251.026	156.379.720.082
- Nguyên giá	241		157.437.362.030	236.788.314.230
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(66.052.111.004)	(80.408.594.148)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		297.559.860.775	297.559.860.775
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	5.11	297.559.860.775	297.559.860.775
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	5.2	64.029.354.991	64.029.354.991
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		47.331.000.000	47.331.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		16.698.354.991	16.698.354.991
VII. Tài sản dài hạn khác	270		1.118.237.142	43.928.889
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.12	1.118.237.142	43.928.889
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		2.560.771.852.584	2.373.547.194.059

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
NGUỒN VỐN				
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		2.116.833.589.520	1.934.133.509.861
I. Nợ ngắn hạn	310		2.071.232.161.512	1.884.948.791.759
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	6.698.315.614	6.134.842.919
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	392.066.049	31.124.977
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	5.15	60.000.047.500	60.000.047.500
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.16	1.659.105.903	1.798.170.194
Phải trả người lao động	315		1.713.605.668	3.924.894.420
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.17	1.602.016.963.750	1.608.237.248.968
Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	5.18	177.988.897.471	88.441.848.473
Phải trả ngắn hạn khác	320	5.19	210.603.693.475	104.673.048.226
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.20	4.644.300.000	6.192.400.000
Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	5.21	5.515.166.082	5.515.166.082
II. Nợ dài hạn	330		45.601.428.008	49.184.718.102
Phải trả người bán dài hạn	331	5.13	4.024.289.643	4.024.289.643
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	5.20	10.351.200.000	13.447.400.000
Dự phòng phải trả dài hạn	343	5.22	31.225.938.365	31.713.028.459
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	5.23	443.938.263.064	439.413.684.198
Vốn góp của chủ sở hữu	411		600.000.000.000	600.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		600.000.000.000	600.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn	412		100.000.000.000	100.000.000.000
Quỹ đầu tư phát triển	418		41.208.052.350	41.208.052.350
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(297.269.789.286)	(301.794.368.152)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		(301.794.368.152)	(313.520.765.387)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		4.524.578.866	11.726.397.235
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.560.771.852.584	2.373.547.194.059

NGUYỄN THỊ THANH HẢO
Người lập biểu

LỮ THỊ THU VÂN
Kế toán trưởng

HUYỀN BẢO ĐỨC
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật
Phê duyệt, ngày 13 tháng 08 năm 2026



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		52.574.690.315	45.364.135.374
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		19.676.062.551	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	6.1	32.898.627.764	45.364.135.374
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	33.788.492.784	28.567.939.687
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		(889.865.020)	16.796.195.687
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.3	17.788.540.128	12.580.372.954
8. Chi phí tài chính	23	6.4	1.033.556.908	-
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		1.033.556.908	-
9. Chi phí bán hàng	25	6.5	3.121.895.273	2.076.957.838
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	7.985.657.573	10.323.808.800
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26)}	30		4.757.565.354	16.975.802.003
12. Thu nhập khác	31	6.7	1.140.889.120	1.426.553.819
13. Chi phí khác	32	6.8	145.588.076	2.184.301.796
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		995.301.044	(757.747.977)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		5.752.866.398	16.218.054.026
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.16	1.228.287.532	3.243.251.750
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		4.524.578.866	12.974.802.276
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	75	216

NGUYỄN THỊ THANH HẢO
Người lập biểu

LỮ THỊ THU VÂN
Kế toán trưởng

HUỲNH BẢO ĐỨC
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật
Phê duyệt, ngày 13 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	5.752.866.398	16.218.054.026
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02	6.974.320.410	4.554.016.131
- Các khoản dự phòng, (hoàn nhập)	03	(487.090.094)	4.123.755
- (Lãi)/Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(478.740)	(1.795.276)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(17.769.268.224)	(12.523.254.954)
- Chi phí đi vay	06	1.033.556.908	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(4.496.093.342)	8.251.143.682
- (Tăng)/ Giảm các khoản phải thu	09	(17.466.745.233)	(23.435.540.231)
- (Tăng), giảm hàng tồn kho	10	(60.516.606.684)	(4.310.615.746)
- Tăng/ (giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	246.338.620.004	30.499.117.452
- (Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	(1.074.308.253)	301.816.121
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14	(1.015.298.643)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	161.769.567.849	11.305.921.278
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(778.454.062)	(2.391.366.852)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(738.740.190.137)	(21.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	51.001.315.069	29.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	17.769.268.224	11.946.776.871
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(670.748.060.906)	17.555.410.019
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	7.1 (4.644.300.000)	(3.096.200.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(4.644.300.000)	(3.096.200.000)

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC
Khu B, Đường số 01, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ (50 = 20 + 30 + 40)	50	(513.622.793.057)	25.765.131.297
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	60	559.669.958.868	529.554.722.972
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	478.740	1.795.276
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ (70 = 50 + 60 + 61)	70	46.047.644.551	555.321.649.545

NGUYỄN THỊ THANH HÀ
Người lập biểu

LỮ THỊ THU VÂN
Kế toán trưởng



HUỲNH BẢO ĐỨC
Tổng Giám đốc

Người đại diện theo pháp luật
Phê duyệt, ngày 13 tháng 08 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước ("Công ty") là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ doanh nghiệp Nhà nước, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305046979 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 14 tháng 06 năm 2007 và thay đổi lần thứ 10 ngày 22 tháng 03 năm 2023.

Vốn điều lệ của Công ty tại thời điểm 01/01/2026 và 30/06/2026 là 600.000.000.000 VND tương đương với 60.000.000 cổ phần; với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần.

Cổ phiếu của Công ty được chính thức giao dịch trên thị trường UPCoM - sàn giao dịch cổ phiếu của các công ty đại chúng chưa niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã giao dịch là HPI theo Quyết định số 806/QĐ-SGDHN do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội cấp ngày 26 tháng 09 năm 2017.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại Khu B, Đường số 01, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh nhà ở (trừ nhận quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất). Cho thuê văn phòng làm việc, kho bãi trong khu công nghiệp. Kinh doanh bến phao neo tàu. Kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp. Kinh doanh bất động sản.

Trong kỳ, hoạt động chính của Công ty là xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp tại thành phố Hồ Chí Minh; và cung cấp dịch vụ cho khu chế xuất, 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 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này. Trong kỳ này, Công ty lần đầu tiên áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính ("Thông tư 99") thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 200"). Theo đó, một số khoản mục trên Báo cáo tài chính đã được tái phân loại và đổi tên theo quy định mới để đảm bảo tính so sánh được. Các thay đổi này không làm ảnh hưởng đến tổng giá trị tài sản, tổng nợ phải trả, vốn chủ sở hữu và lợi nhuận sau thuế của Công ty. Chi tiết như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

CHỈ TIÊU	Mã số	31/12/2025 Số liệu đã phát hành VND	01/01/2026 Số liệu trình bày lại VND	Thay đổi thuần VND
2. Các khoản tương đương tiền	112	519.500.000.000	521.529.767.123	2.029.767.123
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	62.000.000.000	63.288.923.836	1.288.923.836
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	21.305.598.364	17.986.907.405	(3.318.690.959)
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	-	60.000.047.500	60.000.047.500
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	164.673.095.726	104.673.048.226	(60.000.047.500)

1.6 Nhân viên

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, tổng số nhân viên của Công ty là 113 người (tại ngày 31/12/2025 là 133 người).

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

2.1 Năm tài chính

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 ("Thông tư 99") và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán Việt Nam của Bộ Tài Chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 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.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

4.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

Trong kỳ, các nghiệp vụ phát sinh bằng đồng tiền khác với VND được quy đổi ra VND theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Vào thời điểm kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc ngoại tệ lần lượt được quy đổi ra VND theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của Ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch công bố vào ngày này.

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

4.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn 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, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

4.4 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

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

Khi thanh lý một khoản đầu tư, phần chênh lệch giữa giá trị thanh lý thuần và giá trị ghi sổ được hạch toán vào thu nhập hoặc chi phí.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh

Công ty liên doanh là doanh nghiệp được thành lập trên cơ sở thỏa thuận trên hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của công ty liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên tham gia liên doanh.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên doanh được trích lập khi công ty liên doanh bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên doanh và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên doanh.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư này 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. Ban Tổng Giám đốc thực hiện rà soát đối với các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán.

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

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

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày 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 phản ánh theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

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.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát triển khu công nghiệp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

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.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được tính theo từng lần phát sinh.

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. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

4.7 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn hoặc chi phí chờ phân bổ dài hạn trên báo cáo tình hình tài chính và được phân bổ trong khoảng thời gian chờ phân bổ của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này..

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 bán hay thanh lý tài sản, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản được xóa sổ trong Báo cáo tài chính và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được tính theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian hữu ích ước tính của các tài sản như sau:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 25
Máy móc thiết bị	03 – 17
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 07
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 – 07

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:

Phần mềm máy tính

Giá mua của phần mềm máy tính mà không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ 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 vòng 4 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

4.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

4.11 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang tài sản cố định hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang tài sản cố định hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của tài sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu ích ước tính của các bất động sản như sau:

Số năm

Đất và hạ tầng khu công nghiệp cho thuê

33 - 47

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.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

4.13 Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng của thời gian là trọng yếu, dự phòng sẽ được xác định bằng cách chiết khấu số tiền phải bỏ ra trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ nợ với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khoản tăng lên của số dự phòng do thời gian trôi qua được ghi nhận là chi phí tài chính.

Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập chưa sử dụng ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Các khoản dự phòng phải trả của Công ty bao gồm:

Dự phòng cho các hợp đồng có rủi ro lớn

Khoản dự phòng cho các hợp đồng có rủi ro lớn được ghi nhận khi các lợi ích kinh tế dự tính thu được từ hợp đồng thấp hơn chi phí bắt buộc phải trả của cho các nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng.

Tăng, giảm số dự phòng cho các hợp đồng có rủi ro lớn cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

4.14 Tiền lương

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

4.15 Các khoản trích theo lương

Bảo hiểm xã hội được trích trên tiền lương theo hợp đồng lao động vào chi phí là 17,5% và trừ lương cán bộ công nhân viên là 8%.

Bảo hiểm y tế được trích trên lương vào chi phí là 3% và trừ vào lương cán bộ công nhân viên là 1,5%.

Bảo hiểm thất nghiệp được trích trên lương vào chi phí là 1% và trừ vào lương cán bộ công nhân viên là 1%.

Kinh phí công đoàn được trích trên lương vào chi phí là 2%.

4.16 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước chủ yếu bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

4.17 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

Thặng dư vốn

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

Các quỹ

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty.

4.18 Phân phối lợi nhuận

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

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

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

4.19 Doanh thu

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

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

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty được ghi nhận 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 Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức. Trong trường hợp các bên cùng thỏa thuận chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, quyền và nghĩa vụ của mỗi bên sẽ được thỏa thuận tại văn bản thỏa thuận thanh lý hợp đồng trước thời hạn. Trong bất kỳ trường hợp nào, bên đi thuê vẫn có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty tiền thuê và các phí dịch vụ đi kèm cho tất cả những dịch vụ mà bên đi thuê sử dụng cho đến ngày bên đi thuê hoàn tất thủ tục chấm dứt hợp đồng;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 95% 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.
- Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động bao gồm cho thuê nhà xưởng và khu lưu trữ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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 tại ngày của Bảng cân đối kế toán 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. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, Công ty chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- (b) Đã hoặc sẽ 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 thời điểm báo cáo; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

4.20 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 khoản vay. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ trừ khi 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 hóa). Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành.

4.21 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp chỉ bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Thuế thu nhập hiện hành

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

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.

4.22 Báo cáo bộ phận

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

4.23 Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Các tài sản tài chính của Công ty gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác.

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

Nợ phải trả tài chính

Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Nợ phải trả tài chính của Công ty gồm các khoản phải trả người bán, vay và nợ, các khoản phải trả khác.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, trừ nợ phải trả liên quan đến thuê mua tài chính và trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận theo giá phân bổ, các khoản nợ phải trả tài chính khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trừ các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Phương pháp lãi suất thực tế là phương pháp tính toán giá trị phân bổ của một hoặc một nhóm nợ phải trả tài chính và phân bổ thu nhập lãi hoặc chi phí lãi trong kỳ có liên quan. Lãi suất thực tế là lãi suất chiết khấu các luồng tiền ước tính sẽ chi trả hoặc nhận được trong tương lai trong suốt vòng đời dự kiến của công cụ tài chính hoặc ngắn hơn, nếu cần thiết, trở về giá trị ghi sổ hiện tại thuần của nợ phải trả tài chính.

Công cụ vốn chủ sở hữu

Công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

4.24 Các bên liên quan

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

Các cá nhân/ Công ty sau đây được xem là các bên có liên quan:

Cá nhân/ Công ty	Địa điểm	Quan hệ
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	Việt Nam	Cổ đông lớn
Công ty TNHH Khu Kỹ nghệ Việt Nhật	Việt Nam	Công ty liên doanh
Công ty Cổ phần Long Hậu	Việt Nam	Bên liên quan khác
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc		Thành viên chủ chốt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

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

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền mặt		
- VND	92.444.500	54.444.500
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn		
- VND		
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	6.399.296.790	4.044.556.630
+ Ngân hàng TMCP Việt Á	4.718.045	31.871.808.713
+ Các ngân hàng khác	302.501.728	2.077.604.551
- USD	92.256.091	91.777.351
Các khoản tương đương tiền (*)		
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	29.131.701.370	460.948.945.205
+ Các ngân hàng khác	10.024.726.027	60.580.821.918
	46.047.644.551	559.669.958.868

(*) Chi tiết số dư tiền gửi ngân hàng có gốc ngoại tệ:

	30/06/2026 Gốc ngoại tệ	01/01/2026 Gốc ngoại tệ
Tiền gửi ngân hàng		
- USD	3.520,15	3.520,15

(**) Các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất theo từng hợp đồng tiền gửi tương ứng.

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

5.2.1 Đầu tư tài chính ngắn hạn

Khoản đầu tư tài chính ngắn hạn của Công ty chỉ bao gồm khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, chi tiết như sau:

	30/06/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn						
Tiền gửi có kỳ hạn	751.027.798.904	751.027.798.904	-	63.288.923.836	63.288.923.836	-
	751.027.798.904	751.027.798.904	-	63.288.923.836	63.288.923.836	-

Tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là các khoản tiền gửi tại các ngân hàng có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng với lãi suất theo từng hợp đồng tiền gửi tương ứng.

Một số khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn với giá trị là 32.000.000.000 VND được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay tại Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước thành phố Hồ Chí Minh (xem Thuyết minh 5.20).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

*Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với báo cáo tài chính đính kèm.***5.2.2 Đầu tư tài chính dài hạn**

Khoản đầu tư tài chính dài hạn của Công ty bao gồm khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác của Công ty như sau:

	30/06/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết						
Công ty TNHH Khu Kỹ nghệ Việt Nhật (a)	47.331.000.000	47.331.000.000	-	47.331.000.000	47.331.000.000	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác						
Công ty Cổ phần Long Hậu (b)	16.698.354.991	16.698.354.991	-	16.698.354.991	16.698.354.991	-
	64.029.354.991	64.029.354.991	-	64.029.354.991	64.029.354.991	-

- (a) Công ty TNHH Khu Kỹ nghệ Việt Nhật (gọi tắt là "Kỹ nghệ Việt Nhật") được thành lập tại Việt Nam, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312476757 đăng ký lần đầu ngày 05 tháng 09 năm 2013 và các giấy chứng nhận điều chỉnh. Vốn điều lệ của Kỹ nghệ Việt Nhật là 105.180.000.000 VND. Công ty đầu tư vào Kỹ nghệ Việt Nhật với tỷ lệ sở hữu/ tỷ lệ biểu quyết nắm giữ là 45%. Hoạt động chính của Kỹ nghệ Việt Nhật là cho thuê nhà xưởng, văn phòng.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty đã đánh giá tổn thất khoản đầu tư đối với khoản đầu tư vào Công ty TNHH Khu kỹ nghệ Việt Nhật căn cứ vào báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán của Công ty TNHH Khu kỹ nghệ Việt Nhật cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. Theo đó, số trích lập dự phòng có thể sẽ thay đổi khi Công ty nhận được báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 của Công ty TNHH Khu kỹ nghệ Việt Nhật.

- (b) Công ty Cổ phần Long Hậu (gọi tắt là "Long Hậu") được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1100727545 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp ngày 23 tháng 05 năm 2006 và các giấy chứng nhận điều chỉnh. Công ty đầu tư vào Long Hậu 975.485 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần; với tỷ lệ sở hữu/ tỷ lệ biểu quyết nắm giữ là 2%.

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu các khách hàng khác				
Công ty TNHH Sơn Jotun Việt Nam	13.515.425.000	-	13.515.425.000	-
Công ty TNHH Giấy Xuân Mai	13.482.578.613	-	1.022.407.920	-
Công ty Cảng Container Trung Tâm Sài Gòn	10.859.558.573	-	3.056.377.223	-
Các khách hàng khác	89.036.988.951	(630.802.719)	90.178.508.632	(630.802.719)
	126.894.551.137	(630.802.719)	107.772.718.775	(630.802.719)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Trả trước cho bên liên quan		
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	10.573.314.466	10.573.314.466
Trả trước người bán khác		
Trả trước người bán khác	2.102.840.162	1.079.737.681
	12.676.154.628	11.653.052.147

5.5 Phải thu ngắn hạn khác

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu các bên liên quan				
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận - phải thu tiền chuyển thừa	255.892.000	-	255.892.000	-
Bà Nguyễn Thị Bình – tạm ứng	50.000.000	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác				
Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Huyện Nhà Bè - Chi tạm ứng bồi thường giải phóng mặt bằng	13.777.202.638	-	13.777.202.638	-
Thu ngân sách Nhà máy xử lý nước thải - khoản hỗ trợ lãi vay	1.996.921.726	-	1.996.921.726	-
Tạm ứng nhân viên	9.714.729.775	-	1.938.891.041	-
Ký quỹ	18.000.000	-	18.000.000	-
Các khoản phải thu khác	47.412.000	-	-	-
	25.860.158.139	-	17.986.907.405	-

5.6 Nợ xấu

	30/06/2026			01/01/2026		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
Phải thu khách hàng						
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Phúc Nguyên	630.802.719	-	(630.802.719)	630.802.719	-	(630.802.719)
	630.802.719	-	(630.802.719)	630.802.719	-	(630.802.719)

5.7 Hàng tồn kho

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	384.640.266	-	362.327.766	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.081.530.190.028	-	1.021.035.721.541	-
Hàng hóa	436.576	-	610.879	-
	1.081.915.266.870	-	1.021.398.660.186	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

- (*) Chi phí phát triển khu công nghiệp bao gồm chi phí thuê đất và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng của các dự án sau:

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Dự án KCN Hiệp Phước - Giai đoạn I	477.714.655.996	477.713.300.996
Dự án KCN Hiệp Phước - Giai đoạn II	603.815.534.032	543.322.420.545
	1.081.530.190.028	1.021.035.721.541

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ					
Tại 01/01/2026	44.701.430.350	10.266.658.250	10.546.873.354	2.329.085.486	67.844.047.440
Mua trong kỳ	-	491.207.395	-	287.246.667	778.454.062
Tại 30/06/2026	44.701.430.350	10.757.865.645	10.546.873.354	2.616.332.153	68.622.501.502
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại 01/01/2026	23.326.441.297	5.010.289.871	10.520.033.548	2.171.989.099	41.028.753.815
Khấu hao trong kỳ	888.133.404	715.496.578	10.064.934	58.663.112	1.672.358.028
Tại 30/06/2026	24.214.574.701	5.725.786.449	10.530.098.482	2.230.652.211	42.701.111.843
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2026	21.374.989.053	5.256.368.379	26.839.806	157.096.387	26.815.293.625
Tại 30/06/2026	20.486.855.649	5.032.079.196	16.774.872	385.679.942	25.921.389.659

Công ty có tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 với nguyên giá là 16.444.691.161 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 16.334.991.161 VND).

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

	Phần mềm máy tính VND
NGUYÊN GIÁ	
Tại 01/01/2026	1.758.616.372
Mua trong kỳ	-
Tại 30/06/2026	1.758.616.372
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Tại 01/01/2026	1.375.279.649
Khấu hao trong kỳ	61.189.374
Tại 30/06/2026	1.436.469.023
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại 01/01/2026	383.336.723
Tại 30/06/2026	322.147.349

Công ty có tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 với nguyên giá là 1.308.101.372 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 1.230.101.372 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

5.10 Bất động sản đầu tư cho thuê

	Đất và hạ tầng khu công nghiệp VND
NGUYÊN GIÁ	
Tại ngày 01/01/2026	236.788.314.230
Thanh lý	(79.350.952.200)
Tại ngày 30/06/2026	157.437.362.030
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Tại ngày 01/01/2026	80.408.594.148
Khấu hao trong kỳ	5.240.773.008
Thanh lý	(19.597.256.152)
Tại ngày 30/06/2026	66.052.111.004
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày 01/01/2026	156.379.720.082
Tại ngày 30/06/2026	91.385.251.026

Thu nhập từ việc cho thuê và chi phí trực tiếp cho hoạt động kinh doanh (bao gồm chi phí sửa chữa và bảo dưỡng) phát sinh từ bất động sản đầu tư liên quan và không liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê trong năm được trình tại mục 6.1 và 6.2 của Thuyết minh báo cáo tài chính.

5.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	01/01/2026	Phát sinh trong kỳ	Giảm khác	30/06/2026
	VND	VND	VND	VND
Đất và hạ tầng khu công nghiệp Hiệp Phước - giai đoạn III	114.891.212.893	-	-	114.891.212.893
Khu cảng Hiệp Phước	102.243.038.566	-	-	102.243.038.566
Khu đô thị Hiệp Phước	59.112.621.867	-	-	59.112.621.867
Khu dân cư Hiệp Phước 1	9.334.728.896	-	-	9.334.728.896
Các công trình khác	11.978.258.553	-	-	11.978.258.553
	297.559.860.775	-	-	297.559.860.775

5.12 Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Chi phí thi công, sửa chữa	837.260.804	-
Chi phí cải tạo hệ thống PCCC	240.920.782	-
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	40.055.556	43.928.889
	1.118.237.142	43.928.889

5.13 Phải trả người bán

5.13.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Phải trả các nhà cung cấp khác		
Tổng Công ty Cấp nước Sài Gòn - TNHH Một thành viên	3.115.548.723	3.041.111.209
Công ty TNHH Xây Dựng Nam Hải Sài Gòn	649.149.234	1.961.436.165
Công ty TNHH Hoa Nam	231.000.000	231.000.000
Các nhà cung cấp khác	2.702.617.657	901.295.545
	6.698.315.614	6.134.842.919

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

5.13.2 Phải trả người bán dài hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải trả các bên liên quan		
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	4.024.289.643	4.024.289.643
	4.024.289.643	4.024.289.643

5.14 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Trả trước của các khách hàng khác		
Ông Trần Ngọc Hải Đăng	80.492.376	-
Các khách hàng khác	311.573.673	31.124.977
	392.066.049	31.124.977

5.15 Phải trả cổ tức, lợi nhuận

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Cổ đông của Công ty	60.000.047.500	60.000.047.500
	60.000.047.500	60.000.047.500

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 29/2019/NQ-HIPC-ĐHĐCĐTN ngày 28 tháng 06 năm 2019, các cổ đông của Công ty đã thông qua việc chia cổ tức năm 2017 theo tỷ lệ là 10% trên vốn điều lệ ngày 31 tháng 12 năm 2017 với số tiền là 60.000.000.000 VND sau khi hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán cho Nhà nước theo quy định. Đến ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty vẫn đang trong quá trình hoàn tất các nghĩa vụ nêu trên.

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

	01/01/2026		Số phát sinh trong kỳ		30/06/2026	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp/ Chuyển khấu trừ	Phải nộp	Phải thu
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	(21.296.792.851)	12.246.195.250	(2.923.042.438)	-	(11.973.640.039)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	(25.899.487.625)	1.228.287.532	-	-	(24.671.200.093)
Thuế thu nhập cá nhân	1.798.170.194	-	656.902.993	(795.967.284)	1.659.105.903	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	5.812.123.017	(5.812.123.017)	-	-
	1.798.170.194	(47.196.280.476)	19.943.508.792	(9.531.132.739)	1.659.105.903	(36.644.840.132)

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 cho hàng tiêu thụ trong nước là không chịu thuế, 5%, 8% và 10%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	5.752.866.398	16.218.054.026
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:		
Các khoản điều chỉnh tăng	389.050.000	-
Các khoản điều chỉnh giảm	(478.740)	(1.795.276)
Thu nhập tính thuế	6.141.437.658	16.216.258.750
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.228.287.532	3.243.251.750

Công ty nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

5.17 Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Trích trước giá vốn đất khu công nghiệp (*)	1.601.998.705.485	1.607.810.828.502
Chi phí đi vay	18.258.265	-
Chi phí phải trả khác	-	426.420.466
	1.602.016.963.750	1.608.237.248.968

(*) Đây là số tiền trích trước giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng và chi phí hoàn thành dự án theo ngân sách đầu tư, trong đó bao gồm trích trước tiền thuê đất trị giá là 1.601.998.705.485 VND được xác định dựa trên đơn giá thuê tạm tính là 1.764.000 đồng/m² theo hồ sơ thẩm định phương án giá đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường đệ trình lên Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Hồ Chí Minh ngày 22 tháng 08 năm 2019, để ghi nhận giá vốn của hoạt động cho thuê lại đất và nghĩa vụ nộp tiền thuê đất cho Nhà nước.

Vào ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty đang tiến hành cập nhật lại tổng mức đầu tư. Trường hợp Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, Công ty điều chỉnh giá vốn và các số liệu liên quan sẽ được cập nhật tương ứng.

5.18 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các tổ chức và cá nhân khác		
Cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp	177.988.897.471	88.441.848.473
	177.988.897.471	88.441.848.473

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

*Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với báo cáo tài chính đính kèm.***5.19 Phải trả ngắn hạn khác**

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác		
Phí duy tu bảo dưỡng	100.585.164.116	80.835.459.773
Kinh phí công đoàn	9.624.295	72.953.403
Các khoản bảo hiểm	455.347.648	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	91.241.689.451	5.488.902.151
Các khoản phải trả khác	18.311.867.965	18.275.732.899
	210.603.693.475	104.673.048.226

5.20 Vay và nợ thuê tài chính**5.20.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay dài hạn đến hạn trả				
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước thành phố Hồ Chí Minh (xem thuyết minh 5.20.2)	4.644.300.000	4.644.300.000	6.192.400.000	6.192.400.000
	4.644.300.000	4.644.300.000	6.192.400.000	6.192.400.000

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn như sau:

	01/01/2026 VND	Số tiền vay đã trả trong kỳ VND	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn VND	30/06/2026 VND
Vay dài hạn đến hạn trả cho các tổ chức khác	6.192.400.000	(4.644.300.000)	3.096.200.000	4.644.300.000
	6.192.400.000	(4.644.300.000)	3.096.200.000	4.644.300.000

5.20.2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác				
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước thành phố Hồ Chí Minh (*)	14.995.500.000	14.995.500.000	19.639.800.000	19.639.800.000
Vay dài hạn đến hạn trả				
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước thành phố Hồ Chí Minh	(4.644.300.000)	(4.644.300.000)	(6.192.400.000)	(6.192.400.000)
	10.351.200.000	10.351.200.000	13.447.400.000	13.447.400.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

(*) Đây là khoản vay dài hạn từ Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước thành phố Hồ Chí Minh theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng tín dụng số 68/2017/HĐTD-ĐTTC-TD ngày 13/06/2017 để thực hiện dự án Module 2 Nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 2 - Công suất 3.000 m³/ngày đêm. Số tiền cho vay là 45.115.000.000 VND. Thời hạn cho vay là 144 tháng. Lãi suất cho vay trong hạn áp dụng từ ngày ký hợp đồng đến ngày 30/06/2017 là 8,95%/năm, lãi suất được điều chỉnh theo định kỳ hàng quý. Khoản vay được đảm bảo bằng khoản tiền gửi có kỳ hạn trị giá 19.400.000.000 VND từ Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 912/2024/46688 ngày 16/01/2024 ký với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn theo Hợp đồng cầm cố số 74/2024/HĐCC-ĐTTC-TD ngày 15/11/2024.
- Hợp đồng tín dụng số 189/2016/HĐTD-ĐTTC-TD ngày 29/12/2016 để thực hiện dự án Module 1 Nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 2 - Công suất 3.000 m³/ngày đêm (đặt tại khu đất Nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 1). Số tiền cho vay là 27.000.000.000 VND. Thời hạn cho vay là 120 tháng. Lãi suất cho vay trong hạn áp dụng từ ngày ký hợp đồng đến ngày 31/12/2016 là 8,875%/năm, lãi suất được điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần. Khoản vay được đảm bảo bằng tiền gửi có kỳ hạn trị giá 12.600.000.000 VND từ Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 750/2023/00014/HĐTG ngày 16/08/2023 ký với Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng cầm cố số 23/2024/HĐCC-ĐTTC-TD ngày 30/05/2024.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn như sau:

	01/01/2026	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Kết chuyển sang vay ngắn hạn	30/06/2026
	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn các tổ chức khác	13.447.400.000	-	(3.096.200.000)	10.351.200.000
	13.447.400.000	-	(3.096.200.000)	10.351.200.000

5.21 Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	01/01/2026	Nhận các quỹ trong kỳ	Chi quỹ trong kỳ	30/06/2026
	VND	VND	VND	VND
Quỹ khen thưởng	12.310.323	-	-	12.310.323
Quỹ phúc lợi	1.325.303	-	-	1.325.303
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	5.501.530.456	-	-	5.501.530.456
	5.515.166.082	-	-	5.515.166.082

5.22 Dự phòng phải trả dài hạn

	01/01/2026	Tăng do trích lập trong kỳ	Số hoàn nhập, sử dụng trong kỳ	30/06/2026
	VND	VND	VND	VND
Dự phòng hợp đồng thua lỗ	31.713.028.459	-	(487.090.094)	31.225.938.365

Đây là khoản dự phòng cho các hợp đồng cho thuê đất đã ký kết có rủi ro lớn mà trong đó những chi phí bắt buộc phải trả cho các nghĩa vụ liên quan vượt quá những lợi ích kinh tế dự tính thu được từ các hợp đồng này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

5.23 Vốn chủ sở hữu

5.23.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2025	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	(313.520.765.387)	427.687.286.963
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	12.974.802.276	12.974.802.276
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban điều hành, Ban Kiểm soát	-	-	-	(366.000.000)	(366.000.000)
Tại ngày 30/06/2025	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	(300.911.963.111)	440.296.089.239
Tại ngày 01/07/2025	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	(300.911.963.111)	440.296.089.239
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	(516.405.041)	(516.405.041)
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban điều hành, Ban Kiểm soát	-	-	-	(366.000.000)	(366.000.000)
Tại ngày 31/12/2025	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	(301.794.368.152)	439.413.684.198
Tại ngày 01/01/2026	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	(301.794.368.152)	439.413.684.198
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	4.524.578.866	4.524.578.866
Tại ngày 30/06/2026	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	(297.269.789.286)	443.938.263.064

5.23.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (sửa đổi), vốn điều lệ của Công ty là 600.000.000.000 VND. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, vốn điều lệ của Công ty đã được góp đủ bởi các cổ đông như sau:

	30/06/2026			01/01/2026		
	Số cổ phần	Số tiền VND	Tỷ lệ %	Số cổ phần	Số tiền VND	Tỷ lệ %
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	24.326.178	243.261.780.000	40,54	24.326.178	243.261.780.000	40,54
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	20.000.000	200.000.000.000	33,33	20.000.000	200.000.000.000	33,33
Các cổ đông khác	15.673.822	156.738.220.000	26,13	15.673.822	156.738.220.000	26,13
	60.000.000	600.000.000.000	100,00	60.000.000	600.000.000.000	100,00

5.23.3 Cổ phiếu

	30/06/2026 Cổ phiếu	01/01/2026 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	60.000.000	60.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	60.000.000	60.000.000
Cổ phiếu phổ thông	60.000.000	60.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	60.000.000	60.000.000
Cổ phiếu phổ thông	60.000.000	60.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

5.24 Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính

Ngoại tệ các loại

	30/06/2026	01/01/2026
Dollar Mỹ (USD)	3.520,15	3.520,15

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 bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng - Giai đoạn I	809.290.231	804.583.418
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng - Giai đoạn II	7.284.842.328	1.822.362.758
Doanh thu cung cấp nước sạch	25.151.367.928	24.786.205.624
Doanh thu xử lý nước thải	16.885.976.806	15.630.879.004
Doanh thu cho thuê nhà lưu trú công nhân	2.270.367.730	2.222.356.570
Doanh thu thu gom rác	172.845.292	97.748.000
Các khoản giảm trừ doanh thu (*)	(19.676.062.551)	-
Doanh thu thuần	32.898.627.764	45.364.135.374

(*) Đây là các khoản giảm giá hàng bán do thay đổi hình thức cho thuê đất một lần sang cho thuê đất hàng năm của các khách hàng: Công ty TNHH Cơ khí Thương mại Dịch vụ Đại Lộc, Công ty TNHH Vương Linh, Công ty TNHH Sản xuất Cơ khí chính xác Nhuận Tiến, Công ty TNHH Panoval Asia, Công ty Cổ phần Kỹ thuật Cơ điện Mee, Công ty TNHH Cơ điện lạnh Lê Quốc, Công ty Cổ phần Đầu tư - Thiết kế Kiến trúc Thuận Vương, Công ty TNHH Sản xuất và Đầu tư Hồng Phước, Công ty Cổ phần Sản xuất Công nghiệp và Thương mại Vít Việt.

6.2 Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Giá vốn cho thuê đất - Giai đoạn I	242.927.618	242.927.618
Giá vốn cho thuê đất - Giai đoạn II (*)	4.997.845.390	2.736.940.016
(Hoàn nhập)/ Trích lập dự phòng phải trả cho các hợp đồng cho thuê đất Giai đoạn II có rủi ro lớn	(487.090.094)	(833.612.108)
Giá vốn cung cấp nước sạch	21.271.728.209	19.027.852.107
Giá vốn xử lý nước thải	4.812.990.925	5.386.407.405
Giá vốn cho thuê nhà lưu trú công nhân	2.791.499.292	1.975.249.389
Giá vốn dịch vụ thu gom rác	158.591.444	32.175.260
Giá vốn hàng bán	33.788.492.784	28.567.939.687

(*) Giá vốn cho thuê đất được ước tính theo ngân sách đầu tư dựa trên đơn giá thuê đất tạm tính là 1.764.000 VND/m² theo hồ sơ thẩm định phương án giá đất đã được Sở Tài Nguyên và Môi trường đệ trình lên Hội đồng thẩm định giá đất Thành phố Hồ Chí Minh ngày 22 tháng 08 năm 2019, để ghi nhận giá vốn của hoạt động cho thuê lại đất và nghĩa vụ nộp tiền thuê đất cho Nhà nước.

Vào ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty đang tiến hành cập nhật lại tổng mức đầu tư. Trường hợp Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, Công ty điều chỉnh giá vốn và các số liệu liên quan sẽ được cập nhật tương ứng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	17.788.061.388	12.523.254.954
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	478.740	1.795.276
Lãi thu khách hàng chậm thanh toán	-	55.322.724
	17.788.540.128	12.580.372.954

6.4 Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Chi phí đi vay	1.033.556.908	-
	1.033.556.908	-

6.5 Chi phí bán hàng

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Chi phí nhân viên bán hàng	2.047.308.767	1.173.098.790
Chi phí dụng cụ đồ dùng	9.368.680	12.090.550
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.153.794	-
Chi phí dịch vụ	854.182.344	822.224.398
Chi phí bán hàng khác	204.881.688	69.544.100
	3.121.895.273	2.076.957.838

6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Chi phí nhân viên quản lý	5.355.658.390	6.452.168.036
Chi phí đồ dùng văn phòng	49.072.575	128.927.838
Chi phí khấu hao tài sản cố định	83.576.714	109.593.156
Thuế, phí và lệ phí	-	3.000.000
Chi phí dự phòng	-	4.123.755
Chi phí dịch vụ	1.963.696.466	2.049.039.562
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	533.653.428	1.576.956.453
	7.985.657.573	10.323.808.800

6.7 Thu nhập khác

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Thu nhập cho thuê mặt bằng	50.524.000	980.724.824
Thu nhập cho thuê bảng quảng cáo	272.454.545	167.454.545
Thu nhập từ khai thác lắp đặt trạm phát sóng viễn thông, trạm biến áp	592.672.000	-
Thu nhập khác	225.238.575	278.374.450
	1.140.889.120	1.426.553.819

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

6.8 Chi phí khác

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Chi phí hoàn tiền thuê đất do thanh lý hợp đồng	-	1.933.914.464
Chi phí cho thuê	124.090.804	164.622.075
Chi phí khác	21.497.272	85.765.257
	145.588.076	2.184.301.796

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

		Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	VND	4.524.578.866	12.974.802.276
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (*)	VND	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	VND	4.524.578.866	12.974.802.276
Số lượng cổ phiếu phổ thông của Công ty đang lưu hành bình quân trong kỳ	CP	60.000.000	60.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VND/CP	75	216

(*) Công ty chưa có kế hoạch trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi trên lợi nhuận sau thuế của kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026.

6.10 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	181.576.500	304.049.092
Chi phí nhân công	9.438.939.455	10.931.538.448
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.974.320.410	4.554.016.131
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.062.696.905	24.351.424.722
Chi phí khác	3.853.419.935	1.962.051.127
	43.510.953.205	42.103.079.520

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

Tiền trả nợ gốc vay

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	4.644.300.000	3.096.200.000
	4.644.300.000	3.096.200.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

8. CÁC THÔNG TIN KHÁC

8.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

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

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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

Họ tên	Chức vụ	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Lương và các khoản thu nhập			
- Ban Tổng Giám đốc			
Ông Huỳnh Bảo Đức	Tổng Giám đốc	570.073.000	456.207.000
Bà Nguyễn Thị Bình	Phó Tổng Giám đốc	446.133.000	329.287.000
Ông Giang Ngọc Phương	Phó Tổng Giám đốc	443.953.800	331.372.600
- Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát			
Ông Nguyễn Văn Thịnh	Chủ tịch HĐQT	60.000.000	60.000.000
Bà Trần Thị Hạnh Tiên	Thành viên HĐQT	48.000.000	48.000.000
Ông Vũ Đình Thi	Thành viên HĐQT	32.000.000	48.000.000
Ông Nguyễn Trọng Đức	Thành viên HĐQT	16.000.000	-
Ông Phạm Trung Kiên	Thành viên HĐQT	48.000.000	48.000.000
Ông Trương Công Nghĩa	Thành viên HĐQT	48.000.000	48.000.000
Ông Huỳnh Bảo Đức	Thành viên HĐQT	48.000.000	48.000.000
Bà Nguyễn Thị Bình	Thành viên HĐQT	48.000.000	48.000.000
Ông Nguyễn Kiến Tân	Trưởng Ban Kiểm soát	48.000.000	48.000.000
Ông Lê Văn Công	Thành viên BKS	42.000.000	42.000.000
Bà Lê Nguyễn Khánh Ngọc	Thành viên BKS	42.000.000	42.000.000
		1.940.159.800	1.596.866.600

Trong kỳ, Công ty có phát sinh nghiệp vụ chủ yếu với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Bà Nguyễn Thị Bình	Tạm ứng	50.000.000	-
Ông Giang Ngọc Phương	Tạm ứng	-	25.000.000
Số dư với các thành viên quản lý chủ chốt:		30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải thu khác			
Bà Nguyễn Thị Bình		50.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

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

Trong kỳ, Công ty có phát sinh nghiệp vụ chủ yếu với các công ty có liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Công ty TNHH Khu kỹ nghệ Việt Nhật			
	Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	148.793.877	128.161.974
	Phí duy tu	362.460.000	355.350.000
Công ty Cổ phần Long Hậu			
	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	8.607.407
Số dư với các bên liên quan:		30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Trả trước người bán			
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận		10.573.314.466	10.573.314.466
Phải thu khác			
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận		255.892.000	255.892.000
Phải trả người bán dài hạn			
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận		4.024.289.643	4.024.289.643

8.2 Thông tin bộ phận

Công ty không trình bày thông tin bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh, theo khu vực địa lý; vì hoạt động trong một lĩnh vực kinh doanh duy nhất là xây dựng và cung cấp các dịch vụ hạ tầng khu công nghiệp và khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam.

8.3 Thỏa thuận hoàn trả chi phí cho Dự án Khu dân cư Hiệp Phước 1 ("Dự án")

Vào ngày 30 tháng 12 năm 2016, Công ty ký kết Thỏa thuận nguyên tắc (gọi tắt là "Thỏa thuận") về việc hoàn trả chi phí bố trí tái định cư cho Dự án với Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận ("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 trị hợp lý được hai bên thỏa thuận, chi phí sử dụng vốn và 10% lợi nhuận định mức.

Theo Thỏa thuận, 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.

Trong năm 2018, Công ty tạm ứng cho IPC với số tiền 33.505.204.755 VND theo yêu cầu của Thỏa thuận này.

Trong năm 2019, IPC đã tiến hành xuất hóa đơn cho khoản tạm ứng này theo yêu cầu của cơ quan Thuế. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

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

Không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán (ngày 30 tháng 06 năm 2026) cho đến thời điểm lập Báo cáo này, yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.



NGUYỄN THỊ THANH HÀO
Người lập biểu



LỮ THỊ THU VÂN
Kế toán trưởng



HUYỀN BẢO ĐỨC
Tổng Giám đốc

Người đại diện theo pháp luật
Phê duyệt, ngày 13 tháng 08 năm 2026

