

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

**Báo cáo tài chính đã được kiểm toán  
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025**



## MỤC LỤC

|                                            | Trang   |
|--------------------------------------------|---------|
| <b>BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>       | 1 – 3   |
| <b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP</b>           | 4 – 5   |
| <b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b> |         |
| Bảng cân đối kế toán                       | 6 – 9   |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh       | 10      |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ                 | 11 – 12 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính              | 13 – 37 |



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước (sau đây gọi tắt là "Công ty") hân hạnh đề trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

### 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 31/12/2025 và 01/01/2025 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 năm, 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

#### Hội đồng Quản trị

| Họ tên                | Chức vụ                    |
|-----------------------|----------------------------|
| Ông Nguyễn Văn Thịnh  | Chủ tịch Hội đồng Quản trị |
| Ông Huỳnh Bảo Đức     | Thành viên                 |
| Ông Phạm Trung Kiên   | Thành viên                 |
| Ông Trương Công Nghĩa | Thành viên                 |
| Ông Vũ Đình Thi       | Thành viên                 |
| Bà Trần Thị Hạnh Tiên | Thành viên                 |
| Bà Nguyễn Thị Bình    | Thành viên                 |

#### Ban Tổng Giám đốc

| Họ tên                | Chức vụ           |
|-----------------------|-------------------|
| Ông Huỳnh Bảo Đức     | Tổng Giám đốc     |
| Ông Giang Ngọc Phương | Phó Tổng Giám đốc |
| Bà Nguyễn Thị Bình    | Phó Tổng Giám đốc |



**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Ban Kiểm soát:**

| Họ tên                  | Chức vụ    |
|-------------------------|------------|
| Ông Nguyễn Kiến Tân     | Trưởng ban |
| Ông Lê Văn Công         | Thành viên |
| Bà Lê Nguyễn Khánh Ngọc | Thành viên |

**Người đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho đến ngày 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm.

**4. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính.

**5. Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được chỉ định kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. Trong việc lập Báo cáo tài chính 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.
- Lập Báo cáo tài chính 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.

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.



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

---

### 7. Công bố Báo cáo tài chính

Chúng tôi công bố Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc   


---

**HUỲNH BẢO ĐỨC**  
Tổng Giám đốc  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 02 năm 2026







Số: 172/2026/BCKT-HCM.00506

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**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 kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 26 tháng 02 năm 2026, từ trang 6 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi 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, tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 chưa 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty TNHH Khu kỹ nghệ Việt Nhật.
2. Như đã nêu tại mục 5.15, mục 6.2 của Thuyết minh báo cáo tài chính, 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 1.607.810.828.502 VND được xác định dựa trên đơn giá thuê tạm tính là 1.764.000 đồng/m<sup>2</sup> 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 vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan có thẩm quyền của Thành phố Hồ Chí Minh để xác định đơn giá thuê chính thức. Trường hợp cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đơn giá thuê đất chính thức, Công ty điều chỉnh giá vốn và các số liệu liên quan sẽ được cập nhật tương ứng tại thời điểm ban hành.
3. Như đã nêu tại mục 8.3 của Thuyết minh báo cáo tài chính, trong năm, Công ty đã trình bày lại số dư đầu kỳ của báo cáo tài chính để theo dõi chi phí thuê đất và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng của dự án Khu công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn I và Giai đoạn II, thực hiện choi khoản mục hàng tồn kho và chi phí xây dựng cơ bản dở dang trên Bảng cân đối kế toán.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến các vấn đề cần nhấn mạnh này.



**ĐẶNG THỊ MỸ VÂN**  
Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán 0173-2023-009-1

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 02 năm 2026

**LÊ HUỖNH BẢO**  
Kiểm toán viên

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



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

| CHỈ TIÊU                                            | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2025<br>VND        | 01/01/2025<br>VND        |
|-----------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>TÀI SẢN</b>                                      |            |             |                          |                          |
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                         | <b>100</b> |             | <b>1.828.335.698.974</b> | <b>1.883.024.612.672</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>110</b> | 5.1         | <b>557.640.191.745</b>   | <b>529.554.722.972</b>   |
| 1. Tiền                                             | 111        |             | 38.140.191.745           | 10.054.722.972           |
| 2. Các khoản tương đương tiền                       | 112        |             | 519.500.000.000          | 519.500.000.000          |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                | <b>120</b> |             | <b>62.000.000.000</b>    | <b>100.300.000.000</b>   |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                           | 121        |             | -                        | -                        |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh         | 122        |             | -                        | -                        |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                  | 123        | 5.2         | 62.000.000.000           | 100.300.000.000          |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>             | <b>130</b> |             | <b>140.100.566.567</b>   | <b>150.038.840.883</b>   |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                 | 131        | 5.3         | 107.772.718.775          | 111.542.446.269          |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                 | 132        | 5.4         | 11.653.052.147           | 12.911.847.073           |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn                         | 133        |             | -                        | -                        |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134        |             | -                        | -                        |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn                     | 135        |             | -                        | -                        |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác                           | 136        | 5.5         | 21.305.598.364           | 26.211.226.505           |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi               | 137        | 5.6         | (630.802.719)            | (626.678.964)            |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý                          | 139        |             | -                        | -                        |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                             | <b>140</b> | 5.7         | <b>1.021.398.660.186</b> | <b>1.053.782.844.837</b> |
| 1. Hàng tồn kho                                     | 141        |             | 1.021.398.660.186        | 1.053.782.844.837        |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                   | 149        |             | -                        | -                        |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                     | <b>150</b> |             | <b>47.196.280.476</b>    | <b>49.348.203.980</b>    |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                       | 151        |             | -                        | -                        |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                          | 152        |             | -                        | -                        |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước         | 153        | 5.14        | 47.196.280.476           | 49.348.203.980           |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ       | 154        |             | -                        | -                        |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                            | 155        |             | -                        | -                        |



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

| CHỈ TIÊU                                        | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2025<br>VND        | 01/01/2025<br>VND        |
|-------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                      | <b>200</b> |             | <b>545.211.495.085</b>   | <b>514.981.238.174</b>   |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b> |             | -                        | -                        |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng              | 211        |             | -                        | -                        |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn              | 212        |             | -                        | -                        |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc           | 213        |             | -                        | -                        |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn                      | 214        |             | -                        | -                        |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn                  | 215        |             | -                        | -                        |
| 6. Phải thu dài hạn khác                        | 216        |             | -                        | -                        |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi            | 219        |             | -                        | -                        |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                      | <b>220</b> |             | <b>27.198.630.348</b>    | <b>27.924.188.681</b>    |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 221        | 5.8         | 26.815.293.625           | 27.899.813.732           |
| - Nguyên giá                                    | 222        |             | 67.844.047.440           | 67.092.666.819           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 223        |             | (41.028.753.815)         | (39.192.853.087)         |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính               | 224        |             | -                        | -                        |
| - Nguyên giá                                    | 225        |             | -                        | -                        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 226        |             | -                        | -                        |
| 3. Tài sản cố định vô hình                      | 227        | 5.9         | 383.336.723              | 24.374.949               |
| - Nguyên giá                                    | 228        |             | 1.758.616.372            | 1.308.101.372            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 229        |             | (1.375.279.649)          | (1.283.726.423)          |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                 | <b>230</b> | 5.10        | <b>156.379.720.082</b>   | <b>125.143.488.606</b>   |
| - Nguyên giá                                    | 231        |             | 236.788.314.230          | 236.788.314.230          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 232        |             | (80.408.594.148)         | (111.644.825.624)        |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>              | <b>240</b> |             | <b>297.559.860.775</b>   | <b>297.573.460.775</b>   |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241        |             | -                        | -                        |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 242        | 5.11        | 297.559.860.775          | 297.573.460.775          |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>              | <b>250</b> |             | <b>64.029.354.991</b>    | <b>64.029.354.991</b>    |
| 1. Đầu tư vào công ty con                       | 251        |             | -                        | -                        |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết      | 252        | 5.2         | 47.331.000.000           | 47.331.000.000           |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               | 253        | 5.2         | 16.698.354.991           | 16.698.354.991           |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn            | 254        | 5.2         | -                        | -                        |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              | 255        |             | -                        | -                        |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                 | <b>260</b> |             | <b>43.928.889</b>        | <b>310.745.121</b>       |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 261        |             | 43.928.889               | 310.745.121              |
| 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại               | 262        |             | -                        | -                        |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn  | 263        |             | -                        | -                        |
| 4. Tài sản dài hạn khác                         | 268        |             | -                        | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                        | <b>270</b> |             | <b>2.373.547.194.059</b> | <b>2.398.005.850.846</b> |



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

| CHỈ TIÊU                                            | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2025<br>VND        | 01/01/2025<br>VND        |
|-----------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>NGUỒN VỐN</b>                                    |            |             |                          |                          |
| <b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>                              | <b>300</b> |             | <b>1.934.133.509.861</b> | <b>1.970.318.563.883</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |             | <b>1.884.948.791.759</b> | <b>1.890.632.891.187</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                      | 311        | 5.12        | 6.134.842.919            | 4.327.778.412            |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                | 312        | 5.13        | 31.124.977               | 344.467.651              |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 313        | 5.14        | 1.798.170.194            | 1.608.052.350            |
| 4. Phải trả người lao động                          | 314        |             | 3.924.894.420            | 2.922.383.553            |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                        | 315        | 5.15        | 1.608.237.248.968        | 1.609.986.517.094        |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn                         | 316        |             | -                        | -                        |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 317        |             | -                        | -                        |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                | 318        | 5.16        | 88.441.848.473           | 93.883.612.025           |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                           | 319        | 5.17        | 164.673.095.726          | 165.853.924.020          |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn               | 320        | 5.18        | 6.192.400.000            | 6.192.400.000            |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn                      | 321        |             | -                        | -                        |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       | 322        | 5.19        | 5.515.166.082            | 5.513.756.082            |
| 13. Quỹ bình ổn giá                                 | 323        |             | -                        | -                        |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ      | 324        |             | -                        | -                        |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                               | <b>330</b> |             | <b>49.184.718.102</b>    | <b>79.685.672.696</b>    |
| 1. Phải trả người bán dài hạn                       | 331        | 5.12        | 4.024.289.643            | 4.024.289.642            |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn                 | 332        |             | -                        | -                        |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn                         | 333        |             | -                        | -                        |
| 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh                | 334        |             | -                        | -                        |
| 5. Phải trả nội bộ dài hạn                          | 335        |             | -                        | -                        |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                 | 336        |             | -                        | -                        |
| 7. Phải trả dài hạn khác                            | 337        |             | -                        | -                        |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                 | 338        | 5.18        | 13.447.400.000           | 19.639.800.000           |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi                            | 339        |             | -                        | -                        |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi                                 | 340        |             | -                        | -                        |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                 | 341        |             | -                        | -                        |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn                       | 342        | 5.20        | 31.713.028.459           | 56.021.583.054           |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ            | 343        |             | -                        | -                        |



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

| CHỈ TIÊU                                            | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2025<br>VND        | 01/01/2025<br>VND        |
|-----------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                           | <b>400</b> |             | <b>439.413.684.198</b>   | <b>427.687.286.963</b>   |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                            | <b>410</b> | 5.21        | <b>439.413.684.198</b>   | <b>427.687.286.963</b>   |
| 1. 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       |             | -                        | -                        |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                             | 412        |             | 100.000.000.000          | 100.000.000.000          |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu                 | 413        |             | -                        | -                        |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu                          | 414        |             | -                        | -                        |
| 5. Cổ phiếu quỹ (*)                                 | 415        |             | -                        | -                        |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản                  | 416        |             | -                        | -                        |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                       | 417        |             | -                        | -                        |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển                            | 418        |             | 41.208.052.350           | 41.208.052.350           |
| 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp                  | 419        |             | -                        | -                        |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu                   | 420        |             | -                        | -                        |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối               | 421        |             | (301.794.368.152)        | (313.520.765.387)        |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế kỳ trước | 421a       |             | (313.520.765.387)        | (378.987.426.991)        |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này          | 421b       |             | 11.726.397.235           | 65.466.661.604           |
| 12. Nguồn vốn đầu tư XDCB                           | 422        |             | -                        | -                        |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>               | <b>430</b> |             | -                        | -                        |
| 1. Nguồn kinh phí                                   | 431        |             | -                        | -                        |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ                | 432        |             | -                        | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                          | <b>440</b> |             | <b>2.373.547.194.059</b> | <b>2.398.005.850.846</b> |

NGUYỄN THỊ THANH HẢO  
Người lập biểu

LỮ THỊ THU VÂN  
Kế toán trưởng

HUỲNH BẢO ĐỨC  
Tổng Giám đốc  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 02 năm 2026





## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

| CHỈ TIÊU                                                                      | Mã số | Thuyết minh | Năm 2025<br>VND | Năm 2024<br>VND  |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|-----------------|------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                                     | 01    |             | 93.924.658.520  | 97.156.532.251   |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                               | 02    |             | 36.682.657.139  | 63.914.454.213   |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)             | 10    | 6.1         | 57.242.001.381  | 33.242.078.038   |
| 4. Giá vốn hàng bán                                                           | 11    | 6.2         | 40.939.502.870  | (24.509.765.459) |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)               | 20    |             | 16.302.498.511  | 57.751.843.497   |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                              | 21    | 6.3         | 27.380.536.667  | 32.637.255.099   |
| 7. Chi phí tài chính                                                          | 22    | 6.4         | 2.000.179.960   | -                |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                                                   | 23    |             | 2.000.179.960   | -                |
| 8. Chi phí bán hàng                                                           | 25    | 6.5         | 6.245.032.359   | 3.088.884.629    |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                               | 26    | 6.6         | 19.154.806.307  | 24.956.603.158   |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)} | 30    |             | 16.283.016.552  | 62.343.610.809   |
| 11. Thu nhập khác                                                             | 31    | 6.7         | 2.710.691.166   | 4.201.380.710    |
| 12. Chi phí khác                                                              | 32    | 6.8         | 3.872.452.190   | 346.329.915      |
| 13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)                                             | 40    |             | (1.161.761.024) | 3.855.050.795    |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)                          | 50    |             | 15.121.255.528  | 66.198.661.604   |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                              | 51    | 5.14        | 2.662.858.293   | -                |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại                               | 52    |             | -               | -                |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)              | 60    |             | 12.458.397.235  | 66.198.661.604   |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                                                  | 70    | 6.9         | 208             | 1.103            |

NGUYỄN THỊ THANH HẢO  
Người lập biểu

LỮ THỊ THU VÂN  
Kế toán trưởng

HUỲNH BẢO ĐỨC  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 02 năm 2026



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

| CHỈ TIÊU                                                                                    | Mã số     | Năm 2025<br>VND         | Năm 2024<br>VND          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------|--------------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                           |           |                         |                          |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                     | 01        | 15.121.255.528          | 66.198.661.604           |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản                                                                 |           |                         |                          |
| - Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT                                                         | 02        | 9.192.946.153           | 11.268.832.351           |
| - Các khoản dự phòng, (hoàn nhập)                                                           | 03        | 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        | (2.893.563)             | (5.153.581)              |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư                                                               | 05        | (27.553.617.137)        | (31.654.104.053)         |
| - Chi phí lãi vay                                                                           | 06        | 2.000.179.960           | -                        |
| - Các khoản điều chỉnh khác                                                                 | 07        | -                       | -                        |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                            | 08        | (1.238.005.304)         | 45.808.236.321           |
| - (Tăng)/ Giảm các khoản phải thu                                                           | 09        | 11.878.106.942          | (724.430.084)            |
| - (Tăng), giảm hàng tồn kho                                                                 | 10        | 32.384.184.651          | 46.892.278               |
| - Tăng/ (giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)           | 11        | (70.407.948.759)        | (151.062.084.502)        |
| - (Tăng)/ giảm chi phí trả trước                                                            | 12        | 266.816.232             | 11.111.111               |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh                                                         | 13        | -                       | -                        |
| - Tiền lãi vay đã trả                                                                       | 14        | (2.000.179.960)         | -                        |
| - 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        | -                       | -                        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                        | <b>20</b> | <b>(29.117.026.198)</b> | <b>(105.920.274.876)</b> |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                              |           |                         |                          |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác                | 21        | (2.669.582.852)         | (4.667.745.270)          |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                        | 22        | 304.545.455             | -                        |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                     | 23        | (408.100.000.000)       | (404.100.000.000)        |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                             | 24        | 446.400.000.000         | 1.001.700.000.000        |
| 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        | 27.457.038.805          | 34.265.669.666           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                            | <b>30</b> | <b>63.392.001.408</b>   | <b>627.197.924.396</b>   |
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                                          |           |                         |                          |
| 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        | 7.1                     | -                        |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay                                                                      | 34        | 7.2                     | (6.192.400.000)          |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuế tài chính                                                           | 35        | -                       | -                        |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                                  | 36        | -                       | -                        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                                         | <b>40</b> | <b>(6.192.400.000)</b>  | <b>(6.192.400.000)</b>   |







## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

| CHỈ TIÊU                                                 | Mã số | Năm 2025<br>VND | Năm 2024<br>VND |
|----------------------------------------------------------|-------|-----------------|-----------------|
| LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM<br>(50 = 20 + 30 + 40)   | 50    | 28.082.575.210  | 515.085.249.520 |
| TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU NĂM                         | 60    | 529.554.722.972 | 14.464.319.871  |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ  | 61    | 2.893.563       | 5.153.581       |
| TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM<br>(70 = 50 + 60 + 61) | 70    | 557.640.191.745 | 529.554.722.972 |

  
NGUYỄN THỊ THANH HẢO  
Người lập biểu

  
LỮ THỊ THU VÂN  
Kế toán trưởng

  
HUỲNH BẢO ĐỨC  
Tổng Giám đốc  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 02 năm 2026



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

*Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các 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 31/12/2025 và 01/01/2025 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 năm, 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 được trình bày trong báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

#### 1.6 Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tổng số nhân viên của Công ty là 133 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 181 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.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

### 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

Báo cáo tài chính được lập và trình bày phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài Chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính và Chuẩn mực kế toán Việt Nam.

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC, Thông tư số 53/2016/TT-BTC 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 số 200/2014/TT-BTC, Thông tư số 53/2016/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài Chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

## 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).

### 4.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

Trong năm, 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 cuối năm tài chính, tiền gửi ngân hàng có gốc ngoại tệ, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản được quy đổi ra VND theo tỷ giá mua chuyển khoản của ngân hàng công bố vào ngày này; các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả được quy đổi ra VND theo tỷ giá bán ra của ngân hàng công bố vào ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm 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 năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

### 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.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

### 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 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.

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.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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 Bảng cân đối kế toán. 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.

### 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: 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.

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 hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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 tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

### 4.7 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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.

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 |

### 4.8 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 vi tính

Giá mua của phần mềm máy tính mà không phải là bộ phận gắn 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 4 năm.

### 4.9 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.

### 4.10 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư 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.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

### 4.11 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

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

### 4.12 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 dư 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.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

### 4.13 Tiền lương

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

### 4.14 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%.

### 4.15 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.

### 4.16 Vốn góp chủ sở hữu

#### *Vốn góp của chủ sở hữu*

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

#### *Thặng dư vốn cổ phần*

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

#### *Các quỹ*

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

### 4.17 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.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

### 4.18 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.

#### 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:

- 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;
- Đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo; và
- 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.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

### 4.19 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 năm 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.

### 4.20 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.

### 4.21 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.

### 4.22 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 có 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 có các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, 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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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 Bảng cân đối kế toán 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.

**4.23 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 |

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

|                                 | 31/12/2025<br>VND      | 01/01/2025<br>VND      |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
| Tiền mặt                        | 54.444.500             | 135.093.500            |
| Tiền gửi ngân hàng              |                        |                        |
| - VND                           | 37.993.969.894         | 9.830.745.684          |
| - USD (*)                       | 91.777.351             | 88.883.788             |
| Các khoản tương đương tiền (**) | 519.500.000.000        | 519.500.000.000        |
|                                 | <b>557.640.191.745</b> | <b>529.554.722.972</b> |



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

(\*) Chi tiết số dư tiền gửi ngân hàng có gốc ngoại tệ vào ngày 31 tháng 12 năm 2025:

|                             | Gốc ngoại tệ | Tương đương<br>VND |
|-----------------------------|--------------|--------------------|
| Tiền gửi ngân hàng<br>- USD | 3.520,15     | 91.777.351         |

(\*\*) 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

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

#### 5.2.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

|                    | 31/12/2025            |                       | 01/01/2025             |                        |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
|                    | Giá gốc<br>VND        | Giá trị ghi sổ<br>VND | Giá gốc<br>VND         | Giá trị ghi sổ<br>VND  |
| <b>Ngắn hạn</b>    |                       |                       |                        |                        |
| Tiền gửi có kỳ hạn | 62.000.000.000        | 62.000.000.000        | 100.300.000.000        | 100.300.000.000        |
|                    | <b>62.000.000.000</b> | <b>62.000.000.000</b> | <b>100.300.000.000</b> | <b>100.300.000.000</b> |

Số dư tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại 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 5.18).

#### 5.2.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

|                                                | 31/12/2025            |                 |                       | 01/01/2025            |                 |                       |
|------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|
|                                                | Giá gốc<br>VND        | Dự phòng<br>VND | Giá trị hợp lý<br>VND | Giá gốc<br>VND        | Dự phòng<br>VND | Giá trị hợp lý<br>VND |
| <b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b> |                       |                 |                       |                       |                 |                       |
| Công ty TNHH Khu Kỹ nghệ Việt Nhật (a)         | 47.331.000.000        | -               | (*)                   | 47.331.000.000        | -               | (*)                   |
| <b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>          |                       |                 |                       |                       |                 |                       |
| Công ty Cổ phần Long Hậu (b)                   | 16.698.354.991        | -               | 28.142.742.250        | 16.698.354.991        | -               | 34.629.717.500        |
|                                                | <b>64.029.354.991</b> | <b>-</b>        |                       | <b>64.029.354.991</b> | <b>-</b>        |                       |

(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 thay đổi lần thứ 2 ngày 16 tháng 10 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. 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 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã đánh giá tổn thất khoản đầu tư đối với khoản đầu tư vào Kỹ nghệ Việt Nhật căn cứ vào báo cáo tài chính hợp nhất chưa kiểm toán của 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Kỹ nghệ Việt Nhật.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

- (\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính, do không có giá niêm yết trên thị trường và chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn cách tính giá trị hợp lý và sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác so với giá trị ghi sổ.
- (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%.

Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này được xác định theo giá đóng cửa tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.

### 5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

|                                     | 31/12/2025<br>VND      | 01/01/2025<br>VND      |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Phải thu các khách hàng khác</b> |                        |                        |
| Công ty TNHH Sơn Jotun Việt Nam     | 13.515.425.000         | 13.515.425.000         |
| Các khách hàng khác                 | 94.257.293.775         | 98.027.021.269         |
|                                     | <b>107.772.718.775</b> | <b>111.542.446.269</b> |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, số dư các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đã quá hạn thanh toán và đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi với số tiền là 630.802.719 VND.

### 5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

|                                                   | 31/12/2025<br>VND     | 01/01/2025<br>VND     |
|---------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Trả trước cho bên liên quan</b>                |                       |                       |
| Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận | 10.573.314.466        | 10.573.314.466        |
| <b>Trả trước người bán khác</b>                   |                       |                       |
| Các nhà cung cấp khác                             | 1.079.737.681         | 2.338.532.607         |
|                                                   | <b>11.653.052.147</b> | <b>12.911.847.073</b> |

### 5.5 Phải thu ngắn hạn khác

|                                                                                              | 31/12/2025            |                 | 01/01/2025            |                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
|                                                                                              | Giá trị<br>VND        | Dự phòng<br>VND | Giá trị<br>VND        | Dự phòng<br>VND |
| <b>Phải thu các bên liên quan</b>                                                            |                       |                 |                       |                 |
| Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận - phải thu tiền chuyển thừa                | 255.892.000           | -               | 255.892.000           | -               |
| <b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>                                                  |                       |                 |                       |                 |
| Lãi tiền gửi dự thu                                                                          | 3.318.690.959         | -               | 3.526.658.082         | -               |
| Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Huyện Nhà Bè - Chi tạm ứng bồi thường giải phóng mặt bằng | 13.777.202.638        | -               | 18.754.725.531        | -               |
| Thu ngân sách Nhà máy xử lý nước thải - khoản hỗ trợ lãi vay                                 | 1.996.921.726         | -               | 2.353.133.119         | -               |
| Tạm ứng nhân viên                                                                            | 1.938.891.041         | -               | 1.306.317.773         | -               |
| Ký quỹ                                                                                       | 18.000.000            | -               | 14.500.000            | -               |
|                                                                                              | <b>21.305.598.364</b> | <b>-</b>        | <b>26.211.226.505</b> | <b>-</b>        |



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

### 5.6 Nợ xấu

|                                            | 31/12/2025         |                                  |                      | 01/01/2025           |                                  |                      |
|--------------------------------------------|--------------------|----------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------------------|----------------------|
|                                            | Giá gốc<br>VND     | Giá trị có thể<br>thu hồi<br>VND | Dự phòng<br>VND      | Giá gốc<br>VND       | Giá trị có thể<br>thu hồi<br>VND | Dự phòng<br>VND      |
| <b>Phải thu khách hàng</b>                 |                    |                                  |                      |                      |                                  |                      |
| Công ty Cổ phần Thuộc<br>đa Hào Dương      | -                  | -                                | -                    | 626.678.964          | -                                | (626.678.964)        |
| Công ty TNHH MTV Kinh<br>doanh Phúc Nguyên | 630.802.719        | -                                | (630.802.719)        | 630.802.719          | 630.802.719                      | -                    |
|                                            | <b>630.802.719</b> | <b>-</b>                         | <b>(630.802.719)</b> | <b>1.257.481.683</b> | <b>630.802.719</b>               | <b>(626.678.964)</b> |

### 5.7 Hàng tồn kho

|                                            | 31/12/2025               |                 | 01/01/2025               |                 |
|--------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|
|                                            | Giá gốc<br>VND           | Dự phòng<br>VND | Giá gốc<br>VND           | Dự phòng<br>VND |
| Nguyên liệu, vật liệu                      | 362.327.766              | -               | 225.350.066              | -               |
| Chi phí sản xuất kinh<br>doanh dở dang (*) | 1.021.035.721.541        | -               | 1.053.557.494.771        | -               |
| Hàng hóa                                   | 610.879                  | -               | -                        | -               |
|                                            | <b>1.021.398.660.186</b> | <b>-</b>        | <b>1.053.782.844.837</b> | <b>-</b>        |

(\*) 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:

|                                     | 31/12/2025<br>VND        | 01/01/2025<br>VND        |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Dự án KCN Hiệp Phước - Giai đoạn I  | 477.713.300.996          | 478.107.878.269          |
| Dự án KCN Hiệp Phước - Giai đoạn II | 543.322.420.545          | 575.449.616.502          |
|                                     | <b>1.021.035.721.541</b> | <b>1.053.557.494.771</b> |

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

|                               | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc<br>VND | Máy móc<br>thiết bị<br>VND | Phương tiện<br>vận tải<br>VND | Thiết bị, dụng<br>cụ quản lý<br>VND | Tổng cộng<br>VND      |
|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                                  |                            |                               |                                     |                       |
| Tại 01/01/2025                | 44.701.430.350                   | 8.157.244.398              | 11.971.405.509                | 2.262.586.562                       | 67.092.666.819        |
| Mua trong năm                 | -                                | 2.109.413.852              | -                             | 109.654.000                         | 2.219.067.852         |
| Thanh lý trong năm            | -                                | -                          | (1.424.532.155)               | (43.155.076)                        | (1.467.687.231)       |
| <b>Tại 31/12/2025</b>         | <b>44.701.430.350</b>            | <b>10.266.658.250</b>      | <b>10.546.873.354</b>         | <b>2.329.085.486</b>                | <b>67.844.047.440</b> |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                                  |                            |                               |                                     |                       |
| Tại 01/01/2025                | 21.550.174.489                   | 3.671.487.689              | 11.825.704.349                | 2.145.486.560                       | 39.192.853.087        |
| Khấu hao trong năm            | 1.776.266.808                    | 1.338.802.182              | 118.861.354                   | 69.657.615                          | 3.303.587.959         |
| Thanh lý trong năm            | -                                | -                          | (1.424.532.155)               | (43.155.076)                        | (1.467.687.231)       |
| <b>Tại 31/12/2025</b>         | <b>23.326.441.297</b>            | <b>5.010.289.871</b>       | <b>10.520.033.548</b>         | <b>2.171.989.099</b>                | <b>41.028.753.815</b> |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                                  |                            |                               |                                     |                       |
| Tại 01/01/2025                | 23.151.255.861                   | 4.485.756.709              | 145.701.160                   | 117.100.002                         | 27.899.813.732        |
| <b>Tại 31/12/2025</b>         | <b>21.374.989.053</b>            | <b>5.256.217.336</b>       | <b>26.839.806</b>             | <b>157.096.387</b>                  | <b>26.815.142.582</b> |

Công ty có tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 với nguyên giá là 16.334.991.161 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 16.287.117.756 VND).



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

|                               | Phần mềm máy tính<br>VND |
|-------------------------------|--------------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                          |
| Tại 01/01/2025                | 1.308.101.372            |
| Mua trong năm                 | 450.515.000              |
| <b>Tại 31/12/2025</b>         | <b>1.758.616.372</b>     |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                          |
| Tại 01/01/2025                | 1.283.726.423            |
| Khấu hao trong năm            | 91.553.226               |
| <b>Tại 31/12/2025</b>         | <b>1.375.279.649</b>     |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                          |
| Tại 01/01/2025                | 24.374.949               |
| <b>Tại 31/12/2025</b>         | <b>383.336.723</b>       |

Công ty có tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 với nguyên giá là 1.230.101.372 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.230.101.372 VND)

### 5.10 Bất động sản đầu tư cho thuê

|                               | Đất và hạ tầng<br>khu công nghiệp<br>VND |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                                          |
| Tại ngày 01/01/2025           | 236.788.314.230                          |
| Tăng trong năm                | -                                        |
| <b>Tại ngày 31/12/2025</b>    | <b>236.788.314.230</b>                   |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                                          |
| Tại ngày 01/01/2025           | 111.644.825.624                          |
| Khấu hao trong năm            | 5.797.804.968                            |
| Hoàn nhập trong năm           | (37.034.036.444)                         |
| <b>Tại ngày 31/12/2025</b>    | <b>80.408.594.148</b>                    |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                                          |
| Tại ngày 01/01/2025           | 125.143.488.606                          |
| <b>Tại ngày 31/12/2025</b>    | <b>156.379.720.082</b>                   |

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

|                                                           | 01/01/2025<br>VND      | Phát sinh<br>trong năm<br>VND | Giảm khác<br>VND    | 31/12/2025<br>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                                       | 11.991.858.553         | -                             | (13.600.000)        | 11.978.258.553         |
|                                                           | <b>297.573.460.775</b> | <b>-</b>                      | <b>(13.600.000)</b> | <b>297.559.860.775</b> |



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

### 5.12 Phải trả người bán

#### 5.12.1 Phải trả người bán ngắn hạn

|                                                     | 31/12/2025           |                                 | 01/01/2025           |                                 |
|-----------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------|----------------------|---------------------------------|
|                                                     | Giá trị<br>VND       | Số có khả<br>năng trả nợ<br>VND | Giá trị<br>VND       | Số có khả<br>năng trả nợ<br>VND |
| <b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>               |                      |                                 |                      |                                 |
| Tổng Công ty Cấp nước Sài Gòn - TNHH Một thành viên | 3.041.111.209        | 3.041.111.209                   | 3.058.032.209        | 3.058.032.209                   |
| Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Công nghệ Hoàng Giang    | -                    | -                               | 465.000.000          | 465.000.000                     |
| Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải Sài Gòn               | 1.961.436.165        | 1.961.436.165                   | 9.240.000            | 9.240.000                       |
| Công ty TNHH Hoa Nam                                | 231.000.000          | 231.000.000                     | 231.000.000          | 231.000.000                     |
| Các nhà cung cấp khác                               | 901.295.545          | 901.295.545                     | 564.506.203          | 564.506.203                     |
|                                                     | <b>6.134.842.919</b> | <b>6.134.842.919</b>            | <b>4.327.778.412</b> | <b>4.327.778.412</b>            |

#### 5.12.2 Phải trả người bán dài hạn

|                                                   | 31/12/2025           |                                 | 01/01/2025           |                                 |
|---------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------|----------------------|---------------------------------|
|                                                   | Giá trị<br>VND       | Số có khả<br>năng trả nợ<br>VND | Giá trị<br>VND       | Số có khả<br>năng trả nợ<br>VND |
| <b>Phải trả các bên liên quan</b>                 |                      |                                 |                      |                                 |
| Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận | 4.024.289.643        | 4.024.289.643                   | 4.024.289.642        | 4.024.289.642                   |
|                                                   | <b>4.024.289.643</b> | <b>4.024.289.643</b>            | <b>4.024.289.642</b> | <b>4.024.289.642</b>            |

### 5.13 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

|                                          | 31/12/2025<br>VND | 01/01/2025<br>VND  |
|------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Trả trước của các khách hàng khác</b> |                   |                    |
| Công ty Xi măng Chínfon                  | -                 | 250.148.942        |
| Các khách hàng khác                      | 31.124.977        | 94.318.709         |
|                                          | <b>31.124.977</b> | <b>344.467.651</b> |

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

|                             | 01/01/2025           |                         | Số phát sinh trong năm |                                      | 31/12/2025           |                         |
|-----------------------------|----------------------|-------------------------|------------------------|--------------------------------------|----------------------|-------------------------|
|                             | Phải nộp<br>VND      | Phải thu<br>VND         | Số phải nộp<br>VND     | Số đã nộp/<br>Chuyển khấu trừ<br>VND | Phải nộp<br>VND      | Phải thu<br>VND         |
| Thuế GTGT                   | -                    | (20.785.858.062)        | 3.112.608.063          | (3.623.542.852)                      | -                    | (21.296.792.851)        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp  | -                    | (28.562.345.918)        | 2.662.858.293          | -                                    | -                    | (25.899.487.625)        |
| Thuế thu nhập cá nhân       | 1.608.052.350        | -                       | 778.932.089            | (588.814.245)                        | 1.798.170.194        | -                       |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất | -                    | -                       | 17.419.705             | (17.419.705)                         | -                    | -                       |
| Thuế môn bài                | -                    | -                       | 3.000.000              | (3.000.000)                          | -                    | -                       |
|                             | <b>1.608.052.350</b> | <b>(49.348.203.980)</b> | <b>6.574.818.150</b>   | <b>(4.232.776.802)</b>               | <b>1.798.170.194</b> | <b>(47.196.280.476)</b> |

#### 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

### Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") phải nộp trong năm được dự tính như sau:

|                                                                                         | Năm 2025<br>VND       | Năm 2024<br>VND       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                                                | <b>15.121.255.528</b> | <b>66.198.661.604</b> |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN: |                       |                       |
| Các khoản điều chỉnh tăng                                                               | 49.351.000            | -                     |
| Các khoản điều chỉnh giảm                                                               | (2.893.563)           | (5.153.581)           |
| <b>Thu nhập chịu thuế</b>                                                               | <b>15.167.712.965</b> | <b>66.193.508.023</b> |
| Thu nhập được miễn thuế                                                                 | (1.853.421.500)       | (1.853.421.500)       |
| Lỗi các năm trước được chuyển                                                           | -                     | (64.340.086.523)      |
| <b>Thu nhập tính thuế</b>                                                               | <b>13.314.291.465</b> | -                     |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp                                                    | 20%                   | 20%                   |
| <b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>                                                      | <b>2.662.858.293</b>  | -                     |

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế với thuế suất thông thường là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

### Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

### 5.15 Chi phí phải trả ngắn hạn

|                                             | 31/12/2025<br>VND        | 01/01/2025<br>VND        |
|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Trích trước giá vốn đất khu công nghiệp (*) | 1.607.810.828.502        | 1.607.828.248.207        |
| Trích trước chi phí lương                   | -                        | 1.795.192.650            |
| Chi phí phải trả khác                       | 426.420.466              | 363.076.237              |
|                                             | <b>1.608.237.248.968</b> | <b>1.609.986.517.094</b> |

- (\*) 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 1.607.810.828.502 VND được xác định dựa trên đơn giá thuê tạm tính là 1.764.000 đồng/m<sup>2</sup> 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 vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan có thẩm quyền của Thành phố Hồ Chí Minh để xác định đơn giá thuê chính thức. Trường hợp cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đơn giá thuê đất chính thức, Công ty điều chỉnh giá vốn và các số liệu liên quan sẽ được cập nhật tương ứng tại thời điểm ban hành.

### 5.16 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

|                                                                           | 31/12/2025<br>VND     | 01/01/2025<br>VND     |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các tổ chức và cá nhân khác</b> |                       |                       |
| Cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp                                   | 88.441.848.473        | 93.883.612.025        |
|                                                                           | <b>88.441.848.473</b> | <b>93.883.612.025</b> |



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

### 5.17 Phải trả ngắn hạn khác

|                                             | 31/12/2025<br>VND      | 01/01/2025<br>VND      |
|---------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b> |                        |                        |
| Phải trả cổ tức (*)                         | 60.000.000.000         | 60.000.000.000         |
| Phí duy tu bảo dưỡng                        | 80.835.459.773         | 81.496.373.782         |
| Kinh phí công đoàn                          | 72.953.403             | 148.544.946            |
| Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát    | -                      | 84.100.000             |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn               | 5.488.902.151          | 4.822.059.203          |
| Các khoản phải trả khác                     | 18.275.780.399         | 19.302.846.089         |
|                                             | <b>164.673.095.726</b> | <b>165.853.924.020</b> |

- (\*) 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 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.

### 5.18 Vay và nợ thuê tài chính

#### 5.18.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

|                                                         | 31/12/2025           |                                 | 01/01/2025           |                                 |
|---------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------|----------------------|---------------------------------|
|                                                         | Giá trị<br>VND       | Số có khả năng<br>trả nợ<br>VND | Giá trị<br>VND       | Số có khả năng<br>trả nợ<br>VND |
| <b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>                          |                      |                                 |                      |                                 |
| Công ty Đầu tư Tài chính                                | 6.192.400.000        | 6.192.400.000                   | 6.192.400.000        | 6.192.400.000                   |
| Nhà nước thành phố Hồ Chí Minh (xem thuyết minh 5.18.2) |                      |                                 |                      |                                 |
|                                                         | <b>6.192.400.000</b> | <b>6.192.400.000</b>            | <b>6.192.400.000</b> | <b>6.192.400.000</b>            |

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

|                                              | 01/01/2025<br>VND    | Số tiền vay đã trả<br>trong năm<br>VND | Kết chuyển từ<br>vay và nợ dài hạn<br>VND | 31/12/2025<br>VND    |
|----------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------|
| Vay dài hạn đến hạn trả cho các tổ chức khác | 6.192.400.000        | (6.192.400.000)                        | 6.192.400.000                             | 6.192.400.000        |
|                                              | <b>6.192.400.000</b> | <b>(6.192.400.000)</b>                 | <b>6.192.400.000</b>                      | <b>6.192.400.000</b> |



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

### 5.18.2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

|                                                                              | 31/12/2025            |                                 | 01/01/2025            |                                 |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------|-----------------------|---------------------------------|
|                                                                              | Giá trị<br>VND        | Số có khả năng<br>trả nợ<br>VND | Giá trị<br>VND        | Số có khả năng<br>trả nợ<br>VND |
| <b>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b> |                       |                                 |                       |                                 |
| Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước thành phố Hồ Chí Minh (*)                  | 19.639.800.000        | 19.639.800.000                  | 25.832.200.000        | 25.832.200.000                  |
| <b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>                                               |                       |                                 |                       |                                 |
| Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước thành phố Hồ Chí Minh                      | (6.192.400.000)       | (6.192.400.000)                 | (6.192.400.000)       | (6.192.400.000)                 |
|                                                                              | <b>13.447.400.000</b> | <b>13.447.400.000</b>           | <b>19.639.800.000</b> | <b>19.639.800.000</b>           |

(\*) 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 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/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 Thương mại TNHH MTV Đại Dương (OceanBank) - 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 trong năm như sau:

|                              | 01/01/2025            | Số tiền vay đã trả<br>trong năm | Kết chuyển sang<br>vay ngắn hạn | 31/12/2025            |
|------------------------------|-----------------------|---------------------------------|---------------------------------|-----------------------|
|                              | VND                   | VND                             | VND                             | VND                   |
| Vay dài hạn các tổ chức khác | 19.639.800.000        | -                               | (6.192.400.000)                 | 13.447.400.000        |
|                              | <b>19.639.800.000</b> | <b>-</b>                        | <b>(6.192.400.000)</b>          | <b>13.447.400.000</b> |



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

### 5.19 Quỹ khen thưởng phúc lợi

|                                      | 01/01/2025           | Nhận các quỹ<br>trong năm | Chi quỹ trong<br>năm | 31/12/2025           |
|--------------------------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|----------------------|
|                                      | VND                  | VND                       | VND                  | VND                  |
| Quỹ khen thưởng                      | 10.900.323           | 1.410.000                 | -                    | 12.310.323           |
| Quỹ phúc lợi                         | 1.325.303            | -                         | -                    | 1.325.303            |
| Quỹ thưởng Ban quản<br>lý, điều hành | 5.501.530.456        | -                         | -                    | 5.501.530.456        |
|                                      | <b>5.513.756.082</b> | <b>1.410.000</b>          | <b>-</b>             | <b>5.515.166.082</b> |

### 5.20 Dự phòng phải trả dài hạn

|                              | 01/01/2025     | Tăng do trích<br>lập trong năm | Số hoàn nhập, sử<br>dụng trong năm | 31/12/2025     |
|------------------------------|----------------|--------------------------------|------------------------------------|----------------|
|                              | VND            | VND                            | VND                                | VND            |
| Dự phòng hợp đồng<br>thua lỗ | 56.021.583.054 | -                              | (24.308.554.595)                   | 31.713.028.459 |

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.

### 5.21 Vốn chủ sở hữu

#### 5.21.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

|                                                               | Vốn góp của<br>chủ sở hữu | Thặng dư vốn<br>cổ phần | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận sau<br>thuế chưa phân<br>phối | Tổng cộng              |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------|-----------------------------------------|------------------------|
|                                                               | VND                       | VND                     | VND                      | VND                                     | VND                    |
| Tại ngày 01/01/2024                                           | 600.000.000.000           | 100.000.000.000         | 41.208.052.350           | (378.987.426.991)                       | 362.220.625.359        |
| Lợi nhuận trong năm                                           | -                         | -                       | -                        | 66.198.661.604                          | 66.198.661.604         |
| Thù lao Hội đồng<br>Quản trị, Ban điều<br>hành, Ban Kiểm soát | -                         | -                       | -                        | (732.000.000)                           | (732.000.000)          |
| <b>Tại ngày 31/12/2024</b>                                    | <b>600.000.000.000</b>    | <b>100.000.000.000</b>  | <b>41.208.052.350</b>    | <b>(313.520.765.387)</b>                | <b>427.687.286.963</b> |
| 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 năm                                           | -                         | -                       | -                        | 12.458.397.235                          | 12.458.397.235         |
| Thù lao Hội đồng<br>Quản trị, Ban điều<br>hành, Ban Kiểm soát | -                         | -                       | -                        | (732.000.000)                           | (732.000.000)          |
| <b>Tại ngày 31/12/2025</b>                                    | <b>600.000.000.000</b>    | <b>100.000.000.000</b>  | <b>41.208.052.350</b>    | <b>(301.794.368.152)</b>                | <b>439.413.684.198</b> |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

**5.21.2 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 31 tháng 12 năm 2025, vốn điều lệ của Công ty đã được góp đủ bởi các cổ đông như sau:

|                                                   | 31/12/2025        |                        |               | 01/01/2025        |                        |               |
|---------------------------------------------------|-------------------|------------------------|---------------|-------------------|------------------------|---------------|
|                                                   | 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         |
|                                                   | <b>60.000.000</b> | <b>600.000.000.000</b> | <b>100,00</b> | <b>60.000.000</b> | <b>600.000.000.000</b> | <b>100,00</b> |

**5.21.3 Cổ phiếu**

|                                        | 31/12/2025<br>Cổ phiếu | 01/01/2025<br>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.

**5.22 Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán**

**Ngoại tệ các loại**

|                 | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|-----------------|------------|------------|
| 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**

**6.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|                                                                   | Năm 2025<br>VND       | Năm 2024<br>VND       |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng - Giai đoạn I  | 1.609.166.836         | 10.700.647.856        |
| Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng - Giai đoạn II | 6.900.531.872         | 3.644.725.512         |
| Doanh thu cung cấp nước sạch                                      | 48.829.073.435        | 49.305.350.475        |
| Doanh thu xử lý nước thải                                         | 31.808.015.496        | 28.740.796.952        |
| Doanh thu cho thuê nhà lưu trú công nhân                          | 4.499.291.881         | 4.474.148.002         |
| Doanh thu thu gom rác                                             | 278.579.000           | 196.068.000           |
| Doanh thu lắp đặt đồng hồ nước                                    | -                     | 94.795.454            |
| Các khoản giảm trừ doanh thu (*)                                  | (36.682.657.139)      | (63.914.454.213)      |
| <b>Doanh thu thuần</b>                                            | <b>57.242.001.381</b> | <b>33.242.078.038</b> |



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

- (\*) Trong năm, Công ty đã ghi nhận khoản giảm trừ doanh thu do thay đổi hình thức cho thuê đất một lần sang cho thuê đất hàng năm của các khách hàng sau: Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Sản xuất Thuốc thú y thủy sản Ánh Việt, Công ty Cổ phần Dược phẩm Thiên nhiên Quốc tế, Công ty TNHH Hoa Sen Hiệp Phước, Công ty Cổ phần Phát triển Harvest, Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Nam Thái Sơn, Công ty TNHH Thương mại và Vận tải Phương Anh, Công ty Cổ phần Đầu tư Sản xuất Bình Minh.

### 6.2 Giá vốn hàng bán

|                                                                                                                                             | Năm 2025<br>VND                   | Năm 2024<br>VND                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Giá vốn cho thuê đất - Giai đoạn I                                                                                                          | 485.855.236                       | 3.583.933.196                        |
| Giá vốn cho thuê đất - Giai đoạn II<br>(Hoàn nhập)/ Trích lập dự phòng phải trả cho các<br>hợp đồng cho thuê đất Giai đoạn II có rủi ro lớn | 5.311.949.732<br>(24.308.554.595) | (33.309.358.862)<br>(56.287.462.191) |
| Giá vốn cung cấp nước sạch                                                                                                                  | 43.229.872.464                    | 49.368.856.146                       |
| Giá vốn xử lý nước thải                                                                                                                     | 11.326.476.852                    | 8.302.178.710                        |
| Giá vốn cho thuê nhà lưu trú công nhân                                                                                                      | 4.764.390.728                     | 3.733.639.062                        |
| Giá vốn dịch vụ thu gom rác                                                                                                                 | 129.512.453                       | 98.448.480                           |
|                                                                                                                                             | <b>40.939.502.870</b>             | <b>(24.509.765.459)</b>              |

### 6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

|                                                                                | Năm 2025<br>VND       | Năm 2024<br>VND       |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Lãi tiền gửi ngân hàng                                                         | 25.395.650.182        | 29.800.682.553        |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia                                                    | 1.853.421.500         | 1.853.421.500         |
| Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản<br>mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 2.893.563             | 5.153.581             |
| Lãi thu khách hàng chậm thanh toán                                             | 128.571.422           | 977.997.465           |
|                                                                                | <b>27.380.536.667</b> | <b>32.637.255.099</b> |

### 6.4 Chi phí tài chính

|                 | Năm 2025<br>VND      | Năm 2024<br>VND |
|-----------------|----------------------|-----------------|
| Chi phí lãi vay | 2.000.179.960        | -               |
|                 | <b>2.000.179.960</b> | <b>-</b>        |

### 6.5 Chi phí bán hàng

|                            | Năm 2025<br>VND      | Năm 2024<br>VND      |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí nhân viên bán hàng | 3.209.928.840        | 1.692.405.994        |
| Chi phí dụng cụ đồ dùng    | -                    | 52.750.774           |
| Chi phí dịch vụ            | 2.117.897.062        | 1.260.982.007        |
| Chi phí bán hàng khác      | 917.206.457          | 82.745.854           |
|                            | <b>6.245.032.359</b> | <b>3.088.884.629</b> |

### 6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

|                                   | Năm 2025<br>VND       | Năm 2024<br>VND       |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý         | 12.137.201.521        | 15.018.557.605        |
| Chi phí đồ dùng văn phòng         | 93.172.394            | 503.793.977           |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định  | 228.082.576           | 259.147.234           |
| Thuế, phí và lệ phí               | 29.341.186            | 17.088.450            |
| Chi phí dự phòng                  | 4.123.755             | -                     |
| Chi phí dịch vụ                   | 3.401.954.562         | 6.523.575.731         |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp khác | 3.260.930.313         | 2.634.440.161         |
|                                   | <b>19.154.806.307</b> | <b>24.956.603.158</b> |



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

### 6.7 Thu nhập khác

|                                  | Năm 2025<br>VND      | Năm 2024<br>VND      |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Lãi từ thanh lý tài sản cố định  | 304.545.455          | -                    |
| Thu nhập cho thuê mặt bằng       | 1.897.754.286        | 3.091.065.875        |
| Thu nhập cho thuê bảng quảng cáo | 358.943.636          | 42.000.000           |
| Thu nhập khác                    | 149.447.789          | 1.068.314.835        |
|                                  | <b>2.710.691.166</b> | <b>4.201.380.710</b> |

### 6.8 Chi phí khác

|                                                 | Năm 2025<br>VND      | Năm 2024<br>VND    |
|-------------------------------------------------|----------------------|--------------------|
| Chi phí hoàn tiền thuê đất do thanh lý hợp đồng | 3.467.961.204        | -                  |
| Chi phí cho thuê                                | 401.792.875          | 304.399.083        |
| Chi phí khác                                    | 2.698.111            | 41.930.832         |
|                                                 | <b>3.872.452.190</b> | <b>346.329.915</b> |

### 6.9 Lãi/ (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu

|                                                                                                                                |               | Năm 2025              | Năm 2024              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN                                                                                                | VND           | 12.458.397.235        | 66.198.661.604        |
| 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           | -                     | -                     |
| <b>Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                                                                                 | <b>VND</b>    | <b>12.458.397.235</b> | <b>66.198.661.604</b> |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông của Công ty đang lưu hành bình quân trong năm                                                      | CP            | 60.000.000            | 60.000.000            |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                                                                                                | <b>VND/CP</b> | <b>208</b>            | <b>1.103</b>          |

(\*) Công ty chưa có kế hoạch trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi trên lợi nhuận sau thuế năm 2025.

### 6.10 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

|                                  | Năm 2025<br>VND       | Năm 2024<br>VND       |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 641.694.392           | 706.607.048           |
| Chi phí nhân công                | 21.065.442.339        | 22.732.125.057        |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 9.192.946.153         | 11.268.832.351        |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 54.686.478.679        | 16.947.324.967        |
| Chi phí khác                     | 5.128.287.614         | 3.731.804.125         |
|                                  | <b>90.714.849.177</b> | <b>55.386.693.548</b> |

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

### 7.1 Tiền thu từ đi vay

|                                              | Năm 2025<br>VND | Năm 2024<br>VND |
|----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường | -               | -               |

### 7.2 Tiền trả nợ gốc vay

|                                               | Năm 2025<br>VND      | Năm 2024<br>VND      |
|-----------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường | 6.192.400.000        | 6.192.400.000        |
|                                               | <b>6.192.400.000</b> | <b>6.192.400.000</b> |



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các 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:

|                                             | Chức vụ           | Năm 2025<br>VND      | Năm 2024<br>VND      |
|---------------------------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Lương và các khoản thu nhập</b>          |                   |                      |                      |
| <b>- Ban Tổng Giám đốc</b>                  |                   |                      |                      |
| Ông Huỳnh Bảo Đức                           | Tổng Giám đốc     | 1.037.936.000        | 998.378.500          |
| Bà Nguyễn Thị Bình                          | Phó Tổng Giám đốc | 752.976.000          | 721.125.500          |
| Ông Giang Ngọc Phương                       | Phó Tổng Giám đốc | 757.712.200          | 725.248.700          |
| <b>- Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát</b> |                   |                      |                      |
| Ông Nguyễn Văn Thịnh                        | Chủ tịch HĐQT     | 120.000.000          | 120.000.000          |
| Bà Trần Thị Hạnh Tiên                       | Thành viên HĐQT   | 96.000.000           | 96.000.000           |
| Ông Vũ Đình Thi                             | Thành viên HĐQT   | 96.000.000           | 96.000.000           |
| Ông Phạm Trung Kiên                         | Thành viên HĐQT   | 96.000.000           | 96.000.000           |
| Ông Trương Công Nghĩa                       | Thành viên HĐQT   | 96.000.000           | 96.000.000           |
| Ông Huỳnh Bảo Đức                           | Thành viên HĐQT   | 96.000.000           | 96.000.000           |
| Bà Nguyễn Thị Bình                          | Thành viên HĐQT   | 96.000.000           | 96.000.000           |
| Ông Nguyễn Kiến Tân                         | Trưởng BKS        | 96.000.000           | 96.000.000           |
| Ông Lê Văn Công                             | Thành viên BKS    | 84.000.000           | 84.000.000           |
| Bà Lê Nguyễn Khánh Ngọc                     | Thành viên BKS    | 84.000.000           | 84.000.000           |
|                                             |                   | <b>3.508.624.200</b> | <b>3.404.752.700</b> |

Trong năm, 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 | Năm 2025<br>VND | Năm 2024<br>VND |
|-----------------------|--------------------|-----------------|-----------------|
| Ông Giang Ngọc Phương |                    |                 |                 |
|                       | Tạm ứng            | 25.000.000      | -               |
|                       | Thu tiền tạm ứng   | 25.000.000      | -               |

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

Trong năm, 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             | Năm 2025<br>VND | Năm 2024<br>VND |
|-------------------------------------------|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Công ty TNHH Khu Kỹ nghệ Việt Nhật</b> |                                |                 |                 |
|                                           | Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ | 259.015.261     | 195.266.722     |
| <b>Công ty Cổ phần Long Hậu</b>           |                                |                 |                 |
|                                           | Mua hàng hóa và dịch vụ        | 8.607.407       | 51.138.115      |
|                                           | Lợi nhuận được chia            | 1.853.421.500   | 1.853.421.500   |



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

Số dư với các bên liên quan:

|                                                   | 31/12/2025<br>VND | 01/01/2025<br>VND |
|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Trả trước người bán</b>                        |                   |                   |
| Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận | 10.573.314.466    | 10.573.314.466    |
| <b>Phải thu khác</b>                              |                   |                   |
| Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận | 255.892.000       | 255.892.000       |
| <b>Phải trả người bán dài hạn</b>                 |                   |                   |
| Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận | 4.024.289.643     | 4.024.289.642     |

### 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 Trình bày lại số dư đầu kỳ

Sau ngày phát hành báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, Ban Tổng Giám đốc của Công ty đã áp dụng điều chỉnh trình bày lại số dư đầu kỳ của báo cáo này để theo dõi chi phí thuê đất và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng của dự án Khu công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn I và Giai đoạn II, thực hiện cho các khoản mục sau:

### BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

| CHỈ TIÊU                        | Mã số | 01/01/2025<br>Số liệu trình bày lại<br>VND | 31/12/2024<br>Số liệu đã phát hành<br>VND | Thay đổi thuần<br>VND |
|---------------------------------|-------|--------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------|
| Hàng tồn kho                    | 141   | 1.053.782.844.837                          | 225.350.066                               | 1.053.557.494.771     |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242   | 297.573.460.775                            | 1.351.130.955.546                         | (1.053.557.494.771)   |

### 8.4 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

### 8.5 Giả định hoạt động liên tục

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, Công ty có nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền là 56.613.092.785 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 7.608.278.515 VND). Nguyên nhân do Công ty 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. Theo đó, giá trị của giả định hoạt động liên tục sử dụng trong việc lập báo cáo tài chính này cơ bản tùy thuộc vào khả năng của Công ty có thể tạo ra đủ dòng tiền cho các hoạt động của mình.

Tại thời điểm lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Tổng Giám đốc tin rằng Công ty không tạo đủ dòng tiền và các ngân hàng sẽ không tiếp tục cung cấp đầy đủ các hạn mức tín dụng. Do đó, báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục.

### 8.6 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính (ngày 31 tháng 12 năm 2025) 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



HUỲNH BẢO ĐỨC  
Tổng Giám đốc  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 02 năm 2026

