

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU  
LONG HAU CORPORATION

Số/No: 08/2026/CB-LHC-TCKT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc  
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM  
Independence-Freedom-Happiness

CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC  
VÀ SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH

DISCLOSURE OF INFORMATION ON THE STATE SECURITIES COMMISSION'S PORTAL AND  
HOCHIMINH STOCK EXCHANGE'S PORTAL

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ The State Securities Commission  
Sở Giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh/ Hochiminh Stock exchange

Tên công ty/ Organization name: Công Ty Cổ Phần Long Hậu/ Long Hau Corporation

Mã chứng khoán/ Security Code: LHG

Địa chỉ trụ sở chính/ Address : Ấp Long Hậu 3, xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh.

Long Hau 3 Hamlet, Can Giuoc Commune, Tay Ninh Province.

Điện thoại/Telephone: +84-28-3781 8929

Fax: +84-28-3781 8940

Website: [www.longhau.com.vn](http://www.longhau.com.vn)

Người được ủy quyền CBTT/Information disclosed by: Ông/Mr Nguyễn Dương An

Chức danh/ Position: Quyền Giám Đốc Phòng Tài Chính Kế Toán/ Acting Director of Finance and Accounting.

**Loại thông tin công bố:**

Định kỳ  24h  72h  Theo yêu cầu  Khác

Information discloser type:  Periodic  24 Hours  72 hours  Ondemand  Other

**Nội dung thông tin công bố/ Content of information disclosure:**

Công ty cổ phần Long Hậu công bố Báo cáo thường niên năm 2025.

Long Hau Corporation would like to disclose the Annual Report 2025.

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 27/03/2026 tại đường dẫn <http://www.longhau.com.vn/>.

This information was published on the company's website on March 27, 2026 at the link <http://www.longhau.com.vn/>

Chúng tôi xin cam kết những thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung thông tin đã công bố.

We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear full responsibility to be the law.

Tây Ninh, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Tay Ninh, March 27, 2026

Người được Ủy quyền Công bố thông tin  
Party authorized to disclose information  
Quyền Giám Đốc Phòng Tài Chính Kế Toán  
Acting Director of Finance and Accounting

**Nơi nhận/Recipients:**

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



Nguyễn Dương An

**CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU**  
**LONG HAU CORPORATION**

📍 Ấp Long Hậu 3, xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh  
*Long Hau 3 Hamlet, Can Giuoc Commune, Tay Ninh Province*

☎ (+8428) 3781 8929

✉ sales@longhau.com.vn

🌐 www.longhau.com.vn



**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**  
**ANNUAL REPORT**  
**2025**



**TIÊN PHONG KIẾN TẠO**  
**KHÔNG GIAN SẢN XUẤT**  
**BỀN VỮNG**

LEADING SUSTAINABLE MANUFACTURING SPACES

## THÔNG ĐIỆP LHC 1

Thông điệp Chủ tịch Hội đồng Quản trị 05

Thông điệp Tổng Giám đốc 07

## THÔNG TIN CHUNG 2

Giới thiệu Công ty Cổ phần Long Hậu 11

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh 13

Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý 14

Quá trình hình thành và phát triển 15

Danh hiệu, giải thưởng tiêu biểu 17

Dấu ấn năm 2025 19

Định hướng phát triển 21

Quản trị rủi ro 23

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2025 3

Tình hình hoạt động kinh doanh năm 2025 29

Tình hình thu hút đầu tư năm 2025 29

Tình hình triển khai các dự án đầu tư 33

Tổ chức và nhân sự 37

Tình hình tài chính 43

Chỉ tiêu tài chính 43

Cơ cấu Cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu 44

Báo cáo phát triển bền vững 46

## BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC 4

Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 51

Đánh giá tình hình tài chính 52

Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý 53

Kế hoạch kinh doanh và định hướng hoạt động năm 2026 55

Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của Công ty 57

## 5 ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

61 Đánh giá của Hội đồng Quản trị về các mặt hoạt động của Công ty trong năm 2025

61 Đánh giá của Hội đồng Quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc

62 Định hướng hoạt động năm 2026

## 6 QUẢN TRỊ CÔNG TY

65 Hội đồng Quản trị

67 Ban Kiểm soát

69 Thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát

69 Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty

## 7 HOẠT ĐỘNG THU HÚT ĐẦU TƯ VÀO KHU CÔNG NGHIỆP

73 Tình hình thu hút đầu tư trong 5 năm qua

74 Hoạt động truyền thông thương hiệu và sản phẩm

75 Hoạt động xúc tiến đầu tư

78 Hoạt động hỗ trợ và chăm sóc khách hàng

82 Hoạt động vì cộng đồng

## 8 BÁO CÁO TÀI CHÍNH

85 Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

89 Báo cáo kiểm toán độc lập

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán

91 Bảng cân đối kế toán

95 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

96 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

97 Thuyết minh báo cáo tài chính

# MỤC LỤC

## DANH MỤC CÁC THUẬT NGỮ VIẾT TẮT

**DHĐCĐ** Đại hội đồng Cổ đông

**HĐQT** Hội đồng Quản trị

**BKS** Ban Kiểm soát

**CB-CNV** Cán bộ công nhân viên

**KCN** Khu công nghiệp

**CNC** Công nghệ cao

**NXXS** Nhà xưởng xây sẵn

**NXCT** Nhà xưởng cao tầng

**QTRR** Quản trị rủi ro

**CP** Cổ phiếu

**KDC-TĐC** Khu dân cư - Tái định cư

**LHC** Long Hau Corporation (Công ty Cổ phần Long Hậu)

**LHG** Mã chứng khoán Công ty Cổ phần Long Hậu

**HOSE** Sở Giao dịch Chứng khoán - Thành phố Hồ Chí Minh

1

## THÔNG ĐIỆP LHC

- 05 Thông điệp Chủ tịch Hội đồng Quản trị
- 07 Thông điệp Tổng Giám đốc



## THÔNG DIỆP CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



**Ông LÊ TẤN CƯỜNG**  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Kính gửi Quý Cổ đông, Quý khách hàng, Quý đối tác và toàn thể Cán bộ nhân viên LHC,

Thay mặt Hội đồng Quản trị, tôi xin gửi đến Quý vị lời chào trân trọng và lời chúc sức khỏe, thành công!

Giai đoạn 2025–2026, thị trường đầu tư toàn cầu tiếp tục biến động và dịch chuyển nhanh theo chu kỳ kinh tế – chính trị. Dòng vốn có xu hướng tập trung theo từng khu vực và ngành nghề. Trong bối cảnh đó, LHC xác định: Không phụ thuộc vào một thị trường đơn lẻ, mà chủ động phát triển các sản phẩm và giải pháp đa dạng, phù hợp với nhiều nhóm doanh nghiệp và quốc gia để đảm bảo sự cân bằng của hệ sinh thái và tăng trưởng bền vững trong dài hạn.

*“LHC không chỉ phát triển hạ tầng, mà là cánh tay nối dài của chính quyền địa phương các cấp để hiện thực hóa chủ trương phát triển công nghiệp công nghệ cao và tối ưu quỹ đất; là cộng sự của 300 quý doanh nghiệp và đối tác - những người trực tiếp tạo nên giá trị kinh tế chung. Huân chương Lao động hạng Nhất mà LHC vinh dự đón nhận trong năm là dấu mốc đặc biệt cho tinh thần cống hiến, trách nhiệm với cộng đồng và những đóng góp bền bỉ trong suốt chặng đường hình thành và phát triển”.*

### KẾT QUẢ NỔI BẬT NĂM 2025

Năm 2025 ghi nhận những cột mốc bứt phá trong cả phát triển hạ tầng lẫn tài chính:

- Khởi công và khánh thành Nhà xưởng đa năng giai đoạn 2 (quy mô 9 tầng) trong năm 2025 và đạt tỷ lệ lấp đầy 31% ngay khi vận hành.
- Nâng tỷ lệ lấp đầy Nhà xưởng đa năng giai đoạn 1 (quy mô 6 tầng) đạt 100%.
- Tổng doanh thu năm 2025 đạt 760 tỷ đồng, hoàn thành 116% kế hoạch và tăng 44% so với năm 2024 (530 tỷ đồng). Theo đó, lợi nhuận sau thuế đạt 292 tỷ đồng, hoàn thành 202% kế hoạch và tăng 56% so với năm 2024 (187 tỷ đồng).

### ĐỊNH HƯỚNG NĂM 2026

- Trọng tâm thu hút đầu tư vào các nhóm nhà xưởng chiến lược: Nhà xưởng đa năng, Tổ hợp kho xưởng Long Hậu LEED Park, Nhà xưởng công nghệ cao Đà Nẵng.
- Hoàn thành các chỉ tiêu về quỹ đất với các dự án trọng điểm: KCN Long Hậu giai đoạn 2 mở rộng (90 ha) và KCN Long Hậu - Tân Tập (150 ha), cùng Khu dân cư - Tái định cư Long Hậu 3 (19 ha).
- Thúc đẩy hoạt động gia tăng trải nghiệm của nhà đầu tư với các áp dụng từ chuyển đổi số và nâng cao chuẩn mực thực hiện từ nhân sự công ty.

Đồng thời, LHC chính thức bước vào giai đoạn phát triển 5 năm (2026 - 2030), đây là chiến lược với tinh thần và cách thực hiện mới nhằm phát triển mạnh mẽ cả về quy mô lẫn năng lực cạnh tranh, tiếp tục lan tỏa giá trị bền vững đến cộng đồng doanh nghiệp và nền kinh tế chung.

### LỜI CẢM ƠN

Thành công hôm nay là kết tinh của sự đồng lòng và nỗ lực không ngừng từ tập thể LHC. Tôi xin gửi lời tri ân chân thành tới Quý Cổ đông, Quý khách hàng, Quý đối tác cùng tập thể Cán bộ công nhân viên LHC đã luôn tin tưởng và đồng hành cùng trong hành trình vừa qua. Đặc biệt, tôi cũng xin trân trọng cảm ơn sự hỗ trợ quý báu từ chính quyền địa phương, các sở ban ngành tỉnh Tây Ninh, thành phố Đà Nẵng và các địa phương nơi LHC triển khai dự án.

Với tinh thần đoàn kết, sáng tạo, LHC cam kết tiếp tục mang lại giá trị gia tăng cho Quý Cổ đông, khách hàng, đối tác và đóng góp tích cực vào sự phát triển của địa phương và đất nước.

Kính chúc Quý vị sức khỏe và thành công!



TM. Hội đồng Quản trị  
Chủ tịch  
**LÊ TẤN CƯỜNG**



## THÔNGIỆP TỔNG GIÁM ĐỐC



*Vì mục tiêu phát triển bền vững, sự hài lòng của khách hàng là trung tâm xây dựng mọi sản phẩm và kế hoạch hoạt động của Long Hoi ngay từ những ngày đầu thành lập, chúng tôi cam kết giữ nguyên giá trị ấy trong suốt hành trình xây dựng và phát triển.*

**Ông TRẦN HỒNG SƠN**  
Tổng Giám đốc

**NGHĨ TINH - LÀM GỌN**

# 2

## THÔNG TIN CHUNG

- 11 Giới thiệu Công ty Cổ phần Long Hậu
- 13 Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
- 14 Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý
- 15 Quá trình hình thành và phát triển
- 17 Danh hiệu, giải thưởng tiêu biểu
- 19 Dấu ấn năm 2025
- 21 Định hướng phát triển
- 23 Quản trị rủi ro



# GIỚI THIỆU CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

## THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Tên công ty CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Tên giao dịch đối ngoại LONG HAU CORPORATION

Tên viết tắt LHC

Mã cổ phiếu LHG

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1100727545, cấp lần đầu ngày 23/05/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 19 ngày 14/07/2025 do Sở Tài chính tỉnh Tây Ninh cấp.

Địa chỉ Ấp Long Hậu 3, Xã Cẩn Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

Điện thoại (028) 3781 8929 – Fax: (028) 3781 8940

Email [lhc@longhau.com.vn](mailto:lhc@longhau.com.vn)

Website [www.longhau.com.vn](http://www.longhau.com.vn)

## THÔNG TIN NIÊM YẾT TRÊN SÀN HOSE

Ngày niêm yết lần đầu  
23/03/2010

Giá chào sàn  
40.000 (VNĐ)

Mệnh giá  
10.000 (VNĐ)

Khối lượng niêm yết  
50.012.010 (CP)

Giá trị niêm yết  
500.120.100.000 (VNĐ)

## CÁC ĐỢT TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

| Năm tăng vốn      | 2006           | 2007            | 2012            | 2017            |
|-------------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Vốn điều lệ (VNĐ) | 90.000.000.000 | 200.000.000.000 | 260.826.270.000 | 500.120.100.000 |



## NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

### Phát triển khu công nghiệp

Đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp. Cho thuê đất, cho thuê nhà xưởng xây sẵn, cho thuê kho bãi, mặt bằng...

### Quản lý hạ tầng, cung cấp dịch vụ khu công nghiệp

Dịch vụ tư vấn đầu tư, xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp. Môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất. Đại lý môi giới đấu giá hàng hóa. Tư vấn đầu tư. Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại. Thoát nước và xử lý nước thải (xử lý nước thải và kinh doanh nước thải sau xử lý, duy tu và bảo dưỡng hệ thống thoát nước). Cung ứng và quản lý nguồn lao động, dịch vụ hỗ trợ y tế.

### Phát triển bất động sản khu dân cư, thương mại dịch vụ

Đầu tư và xây dựng khu lưu trú công nhân, các Khu dân cư - Tái định cư và Trung tâm Thương mại - Dịch vụ.

### Sản xuất và kinh doanh nước sạch, nước tinh khiết

Nước uống đóng chai Dragon và nước sạch RO cho sản xuất.

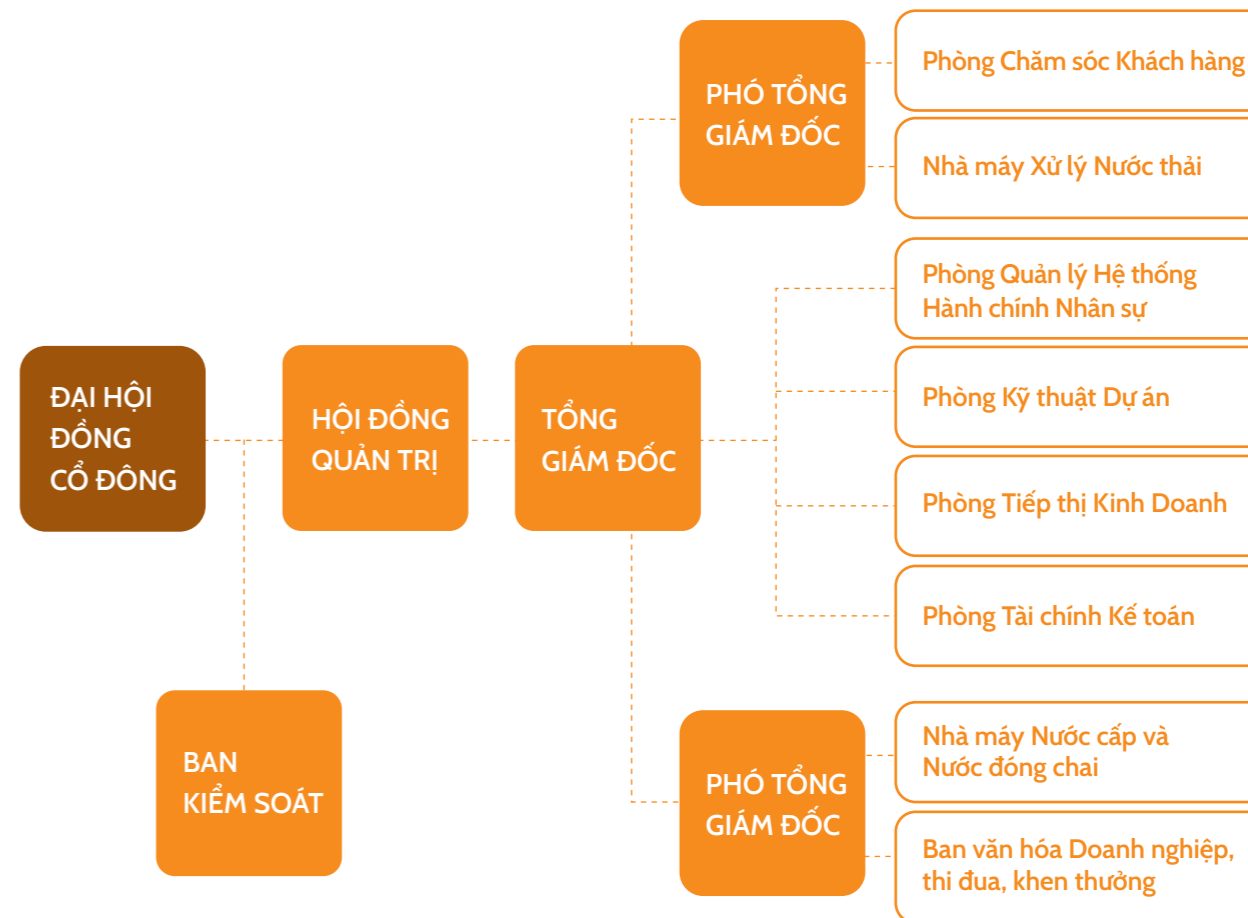
### Các ngành nghề khác

Bán lẻ điện. Xây dựng trạm biến áp, xây dựng mạng lưới đường dây truyền tải, phân phối điện và các công trình, cấu trúc có liên quan. Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật công trình. Dịch vụ tư vấn quản lý chất lượng và môi trường. Dịch vụ quan trắc môi trường. Xử lý chất thải và vệ sinh công nghiệp. Xây dựng giao thông, trang trí nội thất, ngoại thất. Dịch vụ giao nhận hàng hóa, dịch vụ khai thuế hải quan, dịch vụ viễn thông, thể dục thể thao. Vận chuyển, đưa đón công nhân. Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan. Phòng khám chuyên khoa nội tổng hợp. Kinh doanh dược phẩm. Kinh doanh chợ. Dịch vụ ăn uống. Giáo dục và đào tạo. Tư vấn và cung cấp phần mềm. Hoạt động hỗ trợ khác có liên quan.

## ĐỊA BÀN KINH DOANH

Khu công nghiệp Long Hậu, Ấp Long Hậu 3, Xã Cấn Giuộc, Tỉnh Tây Ninh.

## MÔ HÌNH QUẢN TRỊ VÀ CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ



## CÔNG TY LIÊN KẾT

### Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen

**Ngành nghề:** Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính.

**Địa chỉ:** Tòa nhà F, Đường nội bộ Đại học Quốc Gia TP.HCM, Khu phố 6, Phường Linh Xuân, Thành phố Hồ Chí Minh.

**Tỷ lệ:** 40%

### Công ty Cổ phần Cảng Cửa Ngõ Sài Gòn

**Ngành nghề:** Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy.

**Chi tiết:** Kinh doanh và khai thác cảng.

**Địa chỉ:** D10C Đường D3, xã Hiệp Phước, Thành phố Hồ Chí Minh.

**Tỷ lệ:** 9,41%

### Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng Thành phố Hồ Chí Minh (Sapulico)

**Ngành nghề:** Xây dựng công trình công ích.

**Địa chỉ:** Số 121 Châu Văn Liêm, Phường Chợ Lớn, Thành phố Hồ Chí Minh.

**Tỷ lệ:** 27,82%

### Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Gia Định (GDI)

**Ngành nghề:** 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. Cho thuê văn phòng.

**Địa chỉ:** Số 5 Nguyễn Gia Thiều, Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh.

**Tỷ lệ:** 3,24%

## QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

# 19 NĂM PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG, KIẾN TẠO GIÁ TRỊ KINH TẾ CHO ĐỊA PHƯƠNG VÀ KHU VỰC

Phát triển Khu công nghiệp Long Hậu theo định hướng xanh, sạch, bền vững

- 2006** ▪ Ngày 23/05/2006, Công ty Cổ phần Long Hậu chính thức thành lập.  
▪ Khởi công xây dựng KCN Long Hậu, quy mô 137 ha.
- 2007** ▪ Động thổ nhà máy đầu tiên tại KCN Long Hậu.  
▪ Nhận chứng chỉ ISO 9001:2000 về Quản lý chất lượng.
- 2009** ▪ Triển khai KCN Long Hậu mở rộng, quy mô 108 ha.  
▪ Xây dựng Khu dân cư - Tái định cư xã Long Hậu quy mô 37 ha và Khu lưu trú Long Hậu.  
▪ Nhận chứng chỉ ISO 14001:2004 về Quản lý môi trường.
- 2010** ▪ Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã chứng khoán LHG.

Tập trung phát triển sản phẩm nhà xưởng dịch vụ và mở rộng quy mô

- 2011 - 2013** ▪ Đưa vào khai thác 55.000 m<sup>2</sup> nhà xưởng xây sẵn.
- 2016** ▪ Triển khai KCN Long Hậu 3 - Giai đoạn 1, quy mô 123,98 ha và Khu dân cư - Tái định cư quy mô 18 ha.  
▪ Mở rộng diện tích nhà xưởng xây sẵn quy mô 10.000 m<sup>2</sup>.

- 2019** Mở rộng quỹ đất và đưa vào khai thác 30.000 m<sup>2</sup> NXXS  
▪ Công bố dự án KCN Long Hậu 3 - Giai đoạn 1.  
▪ Bàn giao Nhà xưởng CNC Long Hậu lô J4 - Giai đoạn 1 và Nhà xưởng cao tầng - Giai đoạn 1.

- 2020** Áp dụng năng lượng tái tạo và tăng cường dịch vụ, tiện ích nội khu  
▪ Đưa vào khai thác kinh doanh hệ thống điện mặt trời áp mái Khu NXXS Lô T4 - KCN Long Hậu và Trung tâm Thương mại - Dịch vụ Long Hậu.

- 2021** Phát triển dự án KCN, khu dân cư mới tại Long An  
▪ Đại hội đồng Cổ đông thông qua chủ trương đầu tư tại dự án KCN Long Hậu giai đoạn 2 mở rộng (90 ha), Khu dân cư - Tái định cư Long Hậu 3 (19 ha).

Tăng cường chất lượng dịch vụ, hoàn thiện hệ sinh thái đô thị công nghiệp

- 2018** Khai thác mới các dự án nhà xưởng  
▪ Công bố dự án Nhà xưởng CNC Long Hậu tại Khu CNC Đà Nẵng và dự án Nhà xưởng đa năng giai đoạn 1 (quy mô 6 tầng) tại KCN Long Hậu.  
▪ Khởi công xây dựng Nhà xưởng compound T4.

- 2017** Đạt chuẩn KCN xanh, chuẩn hóa vận hành nội bộ  
▪ Nhận chứng chỉ ISO 9001:2015 và ISO 14001:2015.  
▪ Quản trị rủi ro và kiểm soát nội bộ theo chuẩn quốc tế COSO®.

- 2022** Khởi công 23.000 m<sup>2</sup> nhà xưởng dịch vụ  
▪ Khởi công xây dựng nhà xưởng CNC Long Hậu lô J4 - Giai đoạn 1 mở rộng tại Đà Nẵng và NXXS tiêu chuẩn lô 3A tại KCN Long Hậu 3 - Giai đoạn 1.  
▪ Doanh thu sản phẩm dịch vụ tăng 10% chỉ tiêu.

- 2023** Nâng tầm chất lượng dịch vụ, chăm sóc khách hàng  
▪ Khởi công xây dựng nhà xưởng xây sẵn lô 3A (19-20-21-22), quy mô 13.000 m<sup>2</sup> tại KCN Long Hậu 3 - Giai đoạn 1.  
▪ Hoàn thành giấy phép mua bán điện 22kv tại KCN Long Hậu 3 - Giai đoạn 1.  
▪ Gia hạn thành công giấy phép khai thác nước dưới đất số 1431/GP-UBND (1800 m<sup>3</sup>/ngày đêm) và giấy phép số 2585/GP-UBND (2800 m<sup>3</sup>/ngày đêm).  
▪ Tỷ lệ hài lòng khách hàng doanh nghiệp hiện hữu đạt 98,79%.

- 2024** Kinh doanh hiệu quả nhóm sản phẩm NXXS và triển khai dịch vụ mới  
▪ Duy trì tỷ lệ lấp đầy NXXS luôn đạt mức cao.  
▪ Kinh doanh điện 22kv tại KCN Long Hậu 3 - Giai đoạn 1, cùng với giấy phép thiết kế và thi công đường dây, trạm biến áp 35kv.  
▪ Triển khai dịch vụ quản lý và vận hành kinh doanh khu công nghiệp.  
▪ Gia hạn thành công và nâng công suất giấy phép khai thác nước dưới đất số 88/GP-BTNMT (11040 m<sup>3</sup>/ngày đêm).

**2025** Ghi nhận những cột mốc bứt phá trong cả phát triển hạ tầng lẫn tài chính:

- Khởi công và khánh thành Nhà xưởng đa năng giai đoạn 2 (quy mô 9 tầng) trong năm 2025 và đạt tỷ lệ lấp đầy 31,5% ngay khi vận hành.
- Tập trung khai thác hiệu quả Nhà xưởng đa năng giai đoạn 1 (quy mô 6 tầng), nâng tỷ lệ lấp đầy đạt 100%, đồng thời duy trì tỷ lệ lấp đầy của hệ thống nhà xưởng hiện hữu tại Khu công nghiệp Long Hậu ở mức trên 90%.
- Hoàn thành thủ tục xin cấp Giấy phép thăm dò nước dưới đất quy mô 2.900 m<sup>3</sup>/ngày đêm.
- KCN Long Hậu Giai đoạn 2 mở rộng (90 ha) chính thức được phê duyệt quy hoạch 1/2000 là tiền đề triển khai các bước đầu tư tiếp theo theo quy định.

# DANH HIỆU, GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU



**2016**  
**HUÂN CHƯƠNG**  
**LAO ĐỘNG**  
**HẠNG NHÌ**  
 Chủ tịch nước trao tặng



**2025**  
**HUÂN CHƯƠNG**  
**LAO ĐỘNG**  
**HẠNG NHẤT**  
 Chủ tịch nước trao tặng



**2007 - 2010**

Cờ và Cúp  
 “Doanh nghiệp xuất sắc nhất”  
 tỉnh Long An 04 năm liên tiếp  
 (UBND tỉnh Long An trao tặng)

**2014 - 2018**

Bằng khen có thành tích tốt  
 trong hoạt động sản xuất kinh doanh  
 của UBND tỉnh Long An  
 trao tặng 05 năm liên tiếp  
 (UBND tỉnh Long An trao tặng)

**2021**

Bằng khen “Đã có thành tích đóng góp  
 trong công tác phòng, chống dịch  
 Covid-19, góp phần vào sự nghiệp  
 phát triển kinh tế, xã hội của tỉnh Long An”  
 (UBND tỉnh Long An trao tặng)

**2023**

Bằng khen “Đã có thành tích tiêu biểu  
 trong xây dựng xã đạt chuẩn  
 nông thôn mới năm 2023”  
 (UBND tỉnh Long An trao tặng)

**2010, 2017**

Giải thưởng Chất lượng Quốc tế  
 Châu Á – Thái Bình Dương (GPEA)  
 (APQO trao tặng)

**2009, 2016**

Giải Vàng Chất lượng Quốc gia  
 (Thủ tướng Chính phủ trao tặng)

**2024**

Bằng khen “Đã có thành tích đóng góp  
 kinh phí thực hiện công tác xã hội tại  
 huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An  
 năm 2023”  
 (UBND tỉnh Long An trao tặng)

**2025**

Bằng khen “Đã có thành tích tiêu biểu  
 trong hoạt động kinh doanh  
 năm 2024”  
 (UBND tỉnh Long An trao tặng)

**2011, 2017**

Cờ Thi đua của Chính phủ  
 (Thủ tướng Chính phủ trao tặng)

**2022**

Bằng khen “Đã có thành tích đóng góp  
 vào quá trình xây dựng và phát triển  
 các khu công nghiệp, khu kinh tế”  
 (Bộ Kế hoạch và Đầu tư trao tặng)

**2020**

Bằng khen “Đã có thành tích xuất sắc  
 trong công tác đẩy mạnh  
 thu hút đầu tư giai đoạn 2016 - 2020”  
 (UBND TP. Đà Nẵng trao tặng)

**2025**

Giấy khen “Đã có thành tích  
 hoàn thành tốt nghĩa vụ nộp thuế  
 năm 2024”  
 (Cục thuế tỉnh Tây Ninh)

**2015**

Bằng khen “Doanh nghiệp điển hình  
 tiên tiến về bảo vệ môi trường  
 giai đoạn 2011 – 2015”  
 (Bộ Tài nguyên và Môi trường trao tặng)

**2013 - 2020**

Danh hiệu “Tập thể lao động xuất sắc”  
 của UBND TP.HCM trao tặng  
 08 năm liên tiếp  
 (UBND TP.HCM trao tặng)

**2024**

Danh hiệu  
 “Doanh nghiệp văn hóa tiêu biểu  
 thời kỳ hội nhập năm 2024”  
 (Liên đoàn các hội UNESCO Việt Nam)

**2024**

Chứng nhận “Nhà phát triển  
 Bất động sản công nghiệp có  
 chiến lược chuyển đổi xanh năm 2024”  
 (Green Future Awards 2024)

## HIỆU QUẢ TRONG KINH DOANH NHÀ XƯỞNG XÂY SẴN, TỶ LỆ LẤP ĐẦY CAO

- Thu hút thành công **16 dự án**. Tổng số nhà đầu tư tại KCN Long Hậu là **213 doanh nghiệp** đến từ 17 quốc gia và vùng lãnh thổ.
- Duy trì tỷ lệ lấp đầy nhà xưởng xây sẵn đạt trên **98%** trên tổng số nhà xưởng.
- Khánh thành Nhà xưởng Đa năng giai đoạn 2 với quy mô 30.000 m<sup>2</sup>, nâng tổng diện tích khu Tổ hợp Nhà xưởng Đa năng hiện hữu lên **50.000 m<sup>2</sup>**.



## KẾT NỐI CỘNG ĐỒNG DOANH NGHIỆP – HƯỚNG ĐẾN PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



- Hỗ trợ doanh nghiệp giới thiệu sản phẩm, kết nối kinh doanh tại Triển lãm MTA Việt Nam 2025, Triển lãm Quốc tế chuyên ngành Y Dược lần thứ 23, Triển lãm tự động hóa thế giới tại Việt Nam 2025, Triển lãm quốc tế linh kiện điện tử và sản xuất thông minh Việt Nam.
- Hội thảo chuyên đề “Kinh nghiệm mở rộng kinh doanh nội địa. Chia sẻ từ Doanh nghiệp Nhật Bản”.
- Tỷ lệ hài lòng của khách hàng doanh nghiệp hiện hữu đạt **97,55%**, cho thấy trải nghiệm tích cực trong suốt quá trình vận hành.

## LINH HOẠT TRONG XÚC TIẾN ĐẦU TƯ – MỞ RỘNG CƠ HỘI



- Tổ chức thành công Ngày hội kết nối chuỗi cung ứng – Supplier Day 2025 - diễn đàn kết nối doanh nghiệp, thu hút hơn **250 khách mời** cao cấp và **30 doanh nghiệp** tham gia trưng bày sản phẩm và giải pháp sản xuất công nghiệp.
- Tăng cường hiện diện tại các hội thảo, tọa đàm chuyên đề chất lượng cao nhằm định vị thương hiệu là mô hình KCN xanh – hiện đại, đáp ứng các tiêu chuẩn khắt khe về ESG.

## DẤU ẤN NỔI BẬT NĂM 2025

## TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI - CHUNG TAY VÌ MỘT CỘNG ĐỒNG TỐT ĐẸP HƠN

- Trao **200 phần quà** hỗ trợ người dân khó khăn trên địa bàn xã Long Hậu trong dịp Tết Nguyên Đán 2025.
- Trao tặng **410 suất học bổng** “Đồng Hành Ước Mơ” cho các em học sinh/sinh viên vượt khó học tốt tại các xã thuộc địa bàn huyện Cần Giuộc.



## CHỦ ĐỘNG NÂNG CẤP HẠ TẦNG, ĐÁP ỨNG NHU CẦU DOANH NGHIỆP

- Kiểm soát tỷ lệ thất thoát nước và tiết kiệm điện năng hiệu quả tại nhà máy xử lý nước thải.
- Hoàn thành thủ tục xin cấp Giấy phép thăm dò nước dưới đất quy mô **2.900 m<sup>3</sup>/ngày đêm**.
- KCN Long Hậu Giai đoạn 2 mở rộng (90 ha) chính thức được phê duyệt quy hoạch 1/2000.
- Tại KCN Long Hậu 3 - Giai đoạn 1, công tác bồi thường đạt **98%**, nâng tổng diện tích có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lên 114,72 ha.




## DANH HIỆU CAO QUÝ



- LHC vinh dự đón nhận **Huân chương Lao động hạng Nhất** do Chủ tịch nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam trao tặng.



**TẦM NHÌN**  
Trở thành đơn vị tiên phong trong xây dựng và vận hành hệ sinh thái công nghiệp xanh, hiện đại, phát triển bền vững.



**SỨ MỆNH**  
Bằng sự tận tâm và trách nhiệm cao, chúng tôi nỗ lực tạo dựng một môi trường sống, làm việc thuận lợi nhất, góp phần thúc đẩy xã hội phát triển bền vững.

**ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA LHC**



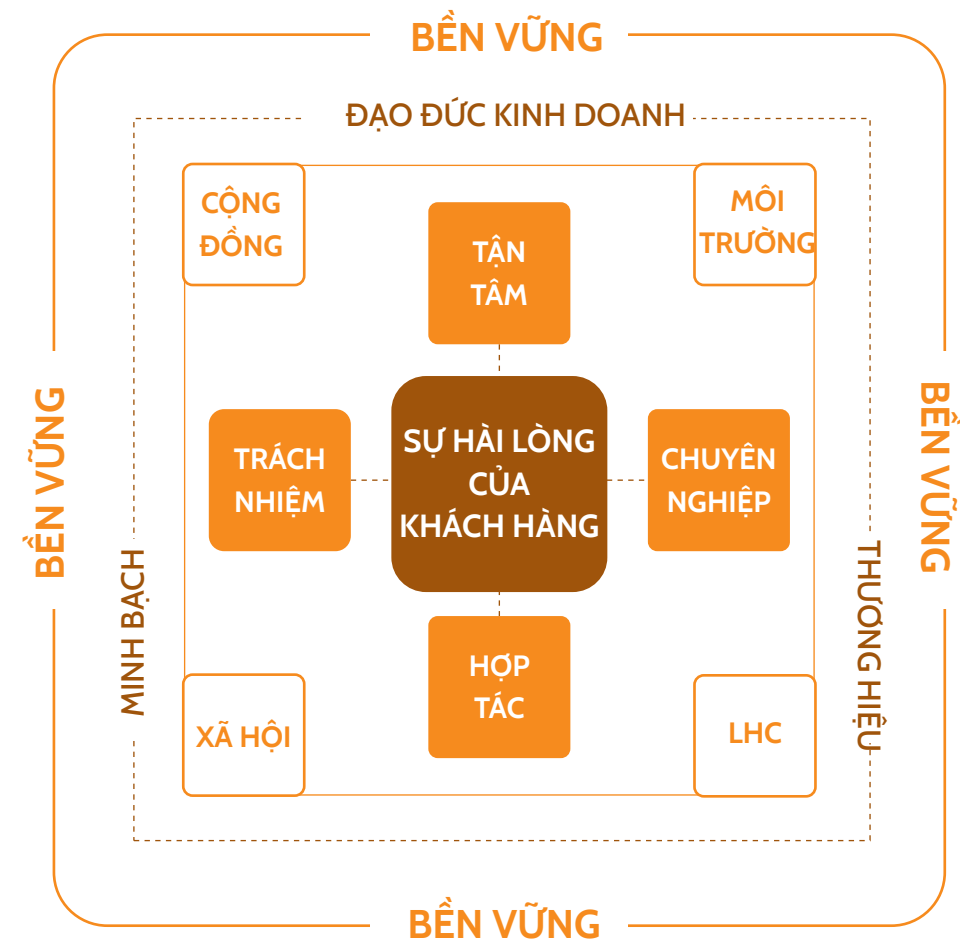
**GIÁ TRỊ CỐT LÕI**

**TẬN TÂM:** Nhu cầu và sự hài lòng của khách hàng là trung tâm xây dựng mọi sản phẩm và kế hoạch hoạt động.

**CHUYÊN NGHIỆP:** Mỗi sản phẩm hay dịch vụ đều đạt được chuẩn mực cao nhất.

**HỢP TÁC:** Cùng thống nhất giải pháp, cùng phối hợp thực hiện, cùng chia sẻ thành quả.

**TRÁCH NHIỆM:** Dốc toàn tâm, toàn lực cho từng chi tiết với hiệu quả tốt nhất.



Tầm nhìn và định hướng xuyên suốt của LHC là xây dựng và vận hành hệ sinh thái dịch vụ và hạ tầng khu công nghiệp đồng bộ, hiện đại và bền vững, nơi mọi hoạt động đầu tư - sản xuất - vận hành của doanh nghiệp được hỗ trợ thuận lợi, hiệu quả và an tâm.

LHC định hướng phát triển các khu công nghiệp theo mô hình tích hợp giữa hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và hệ thống dịch vụ hỗ trợ toàn diện; bảo đảm sự hài hòa giữa phát triển công nghiệp và môi trường sống, đáp ứng nhu cầu của nhà đầu tư, người lao động và cộng đồng địa phương. Các dự án được quy hoạch theo tiêu chuẩn khu công nghiệp thế hệ mới, hướng tới kinh tế tuần hoàn và tăng trưởng xanh, phù hợp với xu thế phát triển bền vững toàn cầu, qua đó tạo giá trị dài hạn cho cả chủ đầu tư và khách thuê.

Song song đó, LHC tập trung đầu tư các sản phẩm nhà xưởng chất lượng cao, đặc biệt là mô hình nhà xưởng cao tầng, góp phần tối ưu hiệu quả sử dụng đất, thu hút ngành nghề công nghệ cao, thân thiện môi trường và thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu sản xuất theo hướng hiện đại.

Không chỉ cung cấp hạ tầng bất động sản công nghiệp, LHC hướng tới xây dựng một hệ sinh thái dịch vụ toàn diện, hỗ trợ doanh nghiệp từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư, triển khai dự án đến quá trình vận hành sản xuất.

Với cam kết lấy khách hàng làm trung tâm, LHC xây dựng môi trường đầu tư minh bạch, hiệu quả và tin cậy - nơi doanh nghiệp có thể “Dễ trong thủ tục - thuận lợi trong triển khai - vững chắc trong vận hành”. Đó là nền tảng để khách hàng yên tâm phát triển lâu dài cùng LHC.

## QUẢN TRỊ RỦI RO

Duy trì, cải tiến hệ thống kiểm soát nội bộ và quản trị rủi ro theo chuẩn quốc tế COSO®

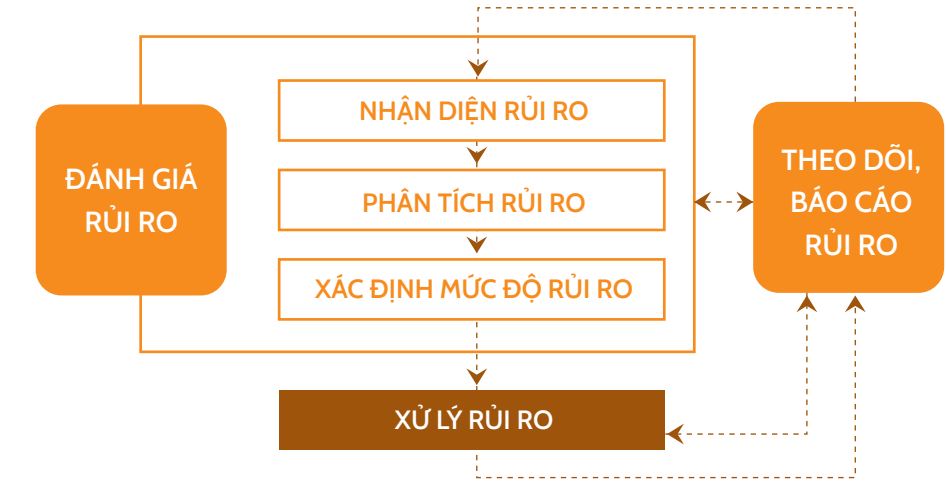
Hệ thống quản trị rủi ro của LHC được duy trì theo Quy chế quản trị rủi ro.

Hệ thống cập nhật thường xuyên các rủi ro phát sinh trong quá trình hoạt động, khẩu vị rủi ro năm 2025 được thiết lập, công bố và theo dõi hàng tháng.

Việc áp dụng hệ thống này sẽ giúp cho công tác điều hành, quản trị và kiểm soát công việc tốt hơn, giúp phòng ngừa, giảm thiểu rủi ro trong các hoạt động của công ty.



Các bước chính của quy trình:



## CÔNG TÁC GIÁM SÁT TUÂN THỦ

Năm 2025, Công ty thực hiện 02 lần đánh giá sự tuân thủ thông qua đánh giá nội bộ hệ thống quản lý chất lượng - môi trường và 01 đợt đánh giá tái chứng nhận của tổ chức chứng nhận TÜVRheinland.

Bên cạnh đó, người phụ trách QTRR của phòng ban theo dõi sự tuân thủ thường xuyên và báo cáo hàng tháng về khẩu vị rủi ro, tình hình thực hiện kiểm soát rủi ro, các rủi ro mới phát sinh.

## CÁC RỦI RO

### 1 Rủi ro kinh tế



Trong năm 2026, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty dự kiến sẽ chịu ảnh hưởng từ những biến động của môi trường kinh tế vĩ mô trong nước và quốc tế, bao gồm tốc độ tăng trưởng kinh tế toàn cầu, diễn biến lạm phát, mặt bằng lãi suất, tỷ giá và xu hướng dịch chuyển của dòng vốn đầu tư. Mặc dù kinh tế Việt Nam được dự báo tiếp tục duy trì đà tăng trưởng tích cực, song bối cảnh tăng trưởng kinh tế toàn cầu chậm lại cùng với các rủi ro địa chính trị tiềm ẩn có thể tác động nhất định đến quyết định đầu tư và kế hoạch mở rộng sản xuất của khách hàng, đặc biệt là nhóm doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (FDI).

Trước bối cảnh đó, Ban lãnh đạo Công ty thường xuyên theo dõi sát sao diễn biến kinh tế vĩ mô trong và ngoài nước, chủ động đánh giá các tác động có thể phát sinh để kịp thời xây dựng và triển khai các phương án ứng phó phù hợp; đồng thời linh hoạt nắm bắt các cơ hội thị trường nhằm đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh ổn định và hướng tới việc hoàn thành các mục tiêu chiến lược đã đề ra.

### 2 Rủi ro pháp luật



Mọi hoạt động sản xuất kinh doanh đều chịu sự điều chỉnh và giám sát của hệ thống pháp luật, và LHC cũng không ngoại lệ. Là công ty cổ phần niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE), LHC chịu sự điều chỉnh của nhiều văn bản pháp luật thuộc các lĩnh vực như: Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật Chứng khoán, Luật Kế toán, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh Bất động sản... Các quy định pháp luật này thường xuyên được sửa đổi, bổ sung nhằm phù hợp với yêu cầu hội nhập và phát triển kinh tế - xã hội của đất nước, qua đó vừa mở ra cơ hội, vừa đặt ra những thách thức đối với hoạt động của Công ty.

Trong bối cảnh hệ thống pháp luật tiếp tục được rà soát, sửa đổi và hoàn thiện, các thay đổi về quy định hoặc hướng dẫn thực thi mới trong năm 2026 có thể phát sinh rủi ro chậm trễ thủ tục pháp lý, ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án và kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty.

Để kiểm soát rủi ro này, Công ty chủ động theo dõi, cập nhật kịp thời các quy định pháp luật, rà soát hệ thống quy trình và quy định nội bộ nhằm đảm bảo tuân thủ pháp luật và hạn chế các tác động bất lợi có thể phát sinh.

## CHIẾN LƯỢC VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN TRỊ RỦI RO

### 1 Chiến lược, chính sách quản trị rủi ro

Chiến lược và chính sách quản trị rủi ro của LHC được xác định, phê duyệt và ban hành thông qua tài liệu Chiến lược và chính sách quản trị rủi ro (mã số LH-RISK01).

Chiến lược QTRR tổng quát là:

- Tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan trong mọi trường hợp.
- Hướng đến giai đoạn 3 - ổn định của chiến lược QTRR là thiết lập chính sách, quy trình và tiêu chuẩn chính thức trong toàn Công ty.

### 2 Khẩu vị rủi ro của Công ty và giới hạn rủi ro

Khẩu vị rủi ro của LHC được thiết lập theo hướng dẫn của tài liệu Mô tả khẩu vị rủi ro (mã số LH-RISK02). Năm 2025, Công ty xác định và theo dõi 24 chỉ số về khẩu vị rủi ro và giới hạn rủi ro.

### 3 Quy trình quản lý rủi ro áp dụng trong Công ty

Quy trình QTRR được thiết lập, phê duyệt và ban hành trong phê duyệt và ban hành tài liệu Chiến lược và chính sách quản trị rủi ro (mã số LH-RISK01).

Quy trình QTRR đưa ra hướng dẫn để đánh giá, xử lý, giám sát và xem xét các rủi ro một cách có hệ thống nhằm cải thiện khả năng dự đoán và chuẩn bị để đối mặt với các rủi ro sắp xảy ra.

### 3 Rủi ro cạnh tranh



Năm 2025, hạ tầng giao thông phát triển mạnh mẽ với nhiều dự án trọng điểm được triển khai và đưa vào sử dụng, góp phần cải thiện kết nối vùng và thúc đẩy nguồn cung bất động sản, trong đó nhiều dự án lớn đã được tháo gỡ vướng mắc pháp lý và triển khai trở lại. Bước sang năm 2026, thị trường bất động sản khu công nghiệp được dự báo tiếp tục cạnh tranh gay gắt do sự gia nhập của nhiều chủ đầu tư mới, cùng với tác động từ sự phục hồi không đồng đều của kinh tế toàn cầu và dòng vốn FDI. Đồng thời, khách hàng ngày càng yêu cầu cao hơn về chất lượng hạ tầng, tiêu chuẩn môi trường, dịch vụ và tiến độ. Bên cạnh đó, sự xuất hiện của nhiều đơn vị cung cấp nhà xưởng xây sẵn tại khu vực lân cận ở tỉnh Tây Ninh, TP. HCM, Đồng Nai,... đã làm gia tăng mức độ cạnh tranh trong lĩnh vực bất động sản công nghiệp và nhà xưởng xây sẵn cho thuê.

Trước bối cảnh đó, Công ty đã nâng cao năng lực cạnh tranh bằng cách đa dạng hóa sản phẩm, phát triển hệ sinh thái dịch vụ hỗ trợ, cải thiện cơ sở hạ tầng nhằm đáp ứng nhu cầu của nhà đầu tư trong và ngoài nước, hướng tới tăng trưởng và phát triển bền vững thông qua việc “xanh hóa” KCN, tối ưu hóa sử dụng nguồn tài nguyên thiên nhiên, giảm thiểu chi phí sản xuất,... Đồng thời, Công ty đẩy mạnh các hoạt động xúc tiến đầu tư, cập nhật và ứng dụng công nghệ 360 Digital Tool trên website, cung cấp nội dung bằng tiếng Anh, Nhật Bản và Hàn Quốc, giúp nhà đầu tư tiếp cận thông tin một cách dễ dàng và hiệu quả hơn.

### 4 Rủi ro về nguồn cung



Nguồn cung quỹ đất sạch, đủ điều kiện pháp lý để phát triển dự án khu công nghiệp ngày càng hạn chế, trong khi yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và tiêu chuẩn phát triển bền vững ngày càng cao. Rủi ro chậm trễ trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, đầu tư hạ tầng hoặc mở rộng quỹ đất có thể ảnh hưởng đến khả năng mở rộng hoạt động và tăng trưởng dài hạn của Công ty.

Nhận diện rõ rủi ro này nên trong nhiều năm qua, việc dự phòng quỹ đất và phát triển dự án trong tương lai là một trong những nhiệm vụ trọng tâm, hàng đầu mà tập thể LHC luôn hướng đến. Theo đó, LHC tập trung nguồn lực, quy hoạch phát triển quỹ đất, tạo nguồn cung sản phẩm đất công nghiệp và nhà xưởng xây sẵn cho thuê thông qua việc đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án, bồi thường giải phóng mặt bằng và sớm hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật để nắm bắt cơ hội và đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng của thị trường. Bên cạnh đó, LHC tối ưu hóa quỹ đất công nghiệp thông qua việc xây dựng nhà xưởng cao tầng, thu hút ngành công nghiệp nhẹ, chất lượng cao. Nhờ khả năng tối đa hóa hiệu quả sử dụng đất, nhà xưởng cao tầng trở thành lựa chọn phù hợp giúp doanh nghiệp thích nghi với sự vận động của thị trường và đáp ứng kịp thời nhu cầu của khách hàng.

### 5 Rủi ro tài chính



Theo dự báo của các tổ chức tài chính quốc tế, chính sách tiền tệ toàn cầu trong năm 2026 nhiều khả năng vẫn được điều hành theo hướng thận trọng, khiến mặt bằng lãi suất và chi phí vốn có thể duy trì ở mức cao hơn giai đoạn trước.

Biến động lãi suất có thể làm gia tăng chi phí tài chính đối với các khoản vay phục vụ đầu tư, phát triển dự án; trong khi biến động tỷ giá có thể phát sinh chênh lệch tỷ giá bất lợi đối với các khoản vay và giao dịch có yếu tố ngoại tệ, ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty.

Để giảm thiểu rủi ro tài chính LHC đã có những biện pháp cụ thể như:

- Chủ động trong việc cân đối sử dụng nguồn vốn linh hoạt, tránh rơi vào thế bị động, gây ra thiệt hại cho Công ty và hiệu quả tài chính khi lãi suất cho vay biến động;
- Chủ động tiếp cận, mở rộng quan hệ tín dụng với các Ngân hàng uy tín;

### 6 Rủi ro về môi trường



- Thường xuyên đánh giá rủi ro về dòng tiền để hỗ trợ công tác dự báo tài chính, quản lý các chỉ số tài chính và tình hình tài chính từng dự án đang triển khai;
- Cẩn trọng trong việc xây dựng và thẩm định hiệu quả dự án đầu tư. Việc thẩm định hiệu quả dự án sẽ biết được những rủi ro tiềm ẩn có thể xảy ra trong tương lai, từ đó Công ty chủ động có những giải pháp nhằm ngăn ngừa hoặc hạn chế rủi ro một cách thiết thực và có hiệu quả nhất.

Biến đổi khí hậu, thiên tai (ngập lụt, hạn hán, xâm nhập mặn) có thể ảnh hưởng đến hạ tầng khu công nghiệp, chi phí vận hành và hoạt động sản xuất của khách hàng. Bên cạnh đó, nguy cơ tái bùng phát các loại dịch bệnh hoặc các yêu cầu ngày càng nghiêm ngặt về bảo vệ môi trường, giảm phát thải, xử lý chất thải có thể làm gia tăng chi phí đầu tư, vận hành và yêu cầu tuân thủ đối với Công ty và khách thuê.

Nhằm hạn chế những tác động nêu trên, Công ty thường xuyên kiểm tra và triển khai nhiều giải pháp nhằm giúp Công ty nâng cao chất lượng môi trường kinh doanh trong khu công nghiệp, tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp hoạt động ổn định và phát triển bền vững.

### 7 Rủi ro về nhân sự



Trong môi trường kinh doanh năng động, kế hoạch kế nhiệm cho nhân sự quản lý cấp cao không chỉ là lựa chọn chiến lược mà còn là điều cần thiết để đảm bảo sự thành công và tính bền vững của tổ chức trong dài hạn. Vì vậy, việc xác định và đánh giá năng lực đội ngũ quản lý cấp cao luôn được Ban lãnh đạo Công ty quan tâm, thông qua việc đánh giá năng lực của từng cá nhân, xét trên các tiêu chí phù hợp với vai trò, vị trí quản lý và văn hóa của tổ chức. Bên cạnh đó, Công ty luôn chú trọng, quan tâm xây dựng văn hóa doanh nghiệp và chính sách phúc lợi dành cho nhân viên, các chính sách đãi ngộ cạnh tranh, công bằng tạo nên môi trường làm việc lý tưởng và gắn kết cho nhân viên.

### 8 Rủi ro bất khả kháng



Ngoài các rủi ro nêu trên, Công ty còn có thể chịu tác động từ các yếu tố bất khả kháng như thiên tai, hỏa hoạn, dịch bệnh hoặc các biến động lớn ngoài dự kiến. Mặc dù xác suất xảy ra không cao, nhưng khi phát sinh, các rủi ro này có thể gây ảnh hưởng đáng kể đến tài sản, nhân sự và hoạt động sản xuất kinh doanh.

Nhằm hạn chế tối đa những tác động tiêu cực, LHC đã triển khai các biện pháp đảm bảo an toàn lao động, tăng cường các giải pháp bảo vệ môi trường và áp dụng các quy trình quản lý rủi ro chặt chẽ, góp phần duy trì hoạt động ổn định và bền vững.

Công ty đã và đang triển khai các biện pháp quản lý rủi ro, an toàn lao động, bảo vệ môi trường và các phương án ứng phó nhằm hạn chế tối đa tác động tiêu cực và đảm bảo hoạt động ổn định, liên tục.





# 3

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2025

|  |    |
|--|----|
| Tình hình hoạt động kinh doanh năm 2025            | 29 |
| Tình hình thu hút đầu tư năm 2025                  | 29 |
| Tình hình triển khai các dự án đầu tư              | 33 |
| Tổ chức và nhân sự                                 | 37 |
| Tình hình tài chính                                | 43 |
| Chỉ tiêu tài chính                                 | 43 |
| Cơ cấu Cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu | 44 |
| Báo cáo phát triển bền vững                        | 46 |

# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025

DVT: Triệu đồng

| TT | Chỉ tiêu           | Kế hoạch 2025 | Thực hiện 2025 | Thực hiện 2025<br>Kế hoạch 2025<br>Đạt (%) | Thực hiện 2024<br>Thực hiện 2024<br>Đạt (%) |
|----|--------------------|---------------|----------------|--|---|
| 1  | Tổng doanh thu     | 657.207       | 760.363        | 116%                                       | 143%  |
| 2  | Chi phí hoạt động  | 86.691        | 61.999         | 72%  | 97%   |
| 3  | Lợi nhuận sau thuế | 145.070       | 292.457        | 202%                                       | 156%  |
| 4  | Tổng đầu tư        | 1.297.632     | 349.901        | 27%  | 100%  |

## TÌNH HÌNH THU HÚT ĐẦU TƯ NĂM 2025

### Bối cảnh thị trường và nhận định chung

Năm 2025, kinh tế thế giới ghi nhận nhiều biến động khi các thị trường lớn áp dụng chính sách thuế quan mới (Universal Baseline Tariff), gây áp lực trực tiếp lên chi phí hàng xuất khẩu. Các đối tác quốc tế bắt đầu thắt chặt quy tắc xuất xứ và yêu cầu chia sẻ chi phí thuế, đòi hỏi doanh nghiệp phải có những bước đi linh hoạt.

Trong bối cảnh đó, Việt Nam tiếp tục khẳng định vị thế là điểm đến hàng đầu của chiến lược "Friend-shoring". Một xu hướng bứt phá rõ nét trong năm là dòng vốn FDI dịch chuyển mạnh mẽ vào lĩnh vực Bán dẫn và Điện tử chất lượng cao. Nhu cầu về nhà xưởng đa dạng công năng vẫn duy trì ổn định, tuy nhiên khách hàng ngày càng đặt ra yêu cầu cao hơn về:

- Hệ sinh thái khu công nghiệp (KCN) đáp ứng tiêu chuẩn ESG và phát triển bền vững.
- Dịch vụ hỗ trợ toàn diện từ giai đoạn xin giấy phép, xây dựng đến chuẩn bị vận hành bên trong nhà máy.

### Chiến lược sản phẩm - dịch vụ của LHC

LHC tiếp tục kiên trì với định hướng tối ưu hóa quỹ đất và phát triển công nghiệp theo hướng Hiện đại – Công nghệ cao – Thân thiện môi trường.

#### Giải pháp nhà xưởng

- Phát huy mô hình Nhà xưởng đa năng:** Tiếp nối thành công của mô hình nhà xưởng 6 tầng – nơi hình thành cộng đồng sản xuất tiêu chuẩn quốc tế (Nhật Bản, Hàn Quốc, Hoa Kỳ...), LHC đã khánh thành thế hệ Nhà xưởng Đa năng mới (9 tầng) trong năm 2025. Sản phẩm này được thiết kế tối ưu cho nhóm ngành công nghệ cao.
- Phát triển phân khúc chuyên biệt:** Triển khai Tổ hợp kho xưởng tiêu chuẩn LEED (Long Hau LEED Park) tại lô 3F dành cho doanh nghiệp tuân thủ ESG và Nhà xưởng chuyên biệt dành cho doanh nghiệp chế xuất tại lô 3A (giai đoạn 1).
- Nâng cao năng lực cạnh tranh:** Các dự án nhà xưởng có tầng không chỉ giúp tăng hiệu quả sử dụng đất mà còn hỗ trợ doanh nghiệp giảm chi phí vận hành.

### Hệ sinh thái dịch vụ tích hợp

- LHC không ngừng hoàn thiện các tiện ích nhằm hỗ trợ khách hàng xuyên suốt vòng đời dự án:
- Hạ tầng sản xuất:** Đảm bảo ổn định nguồn điện, tăng sản lượng cấp nước, cung cấp nước RO và hỗ trợ xử lý nước thải tại nguồn.
- Dịch vụ hỗ trợ:** Chú trọng công tác bảo trì, hỗ trợ pháp lý và thực hiện truyền thông tích hợp nhằm kết nối kinh doanh cho các khách hàng hiện hữu.

### Hoạt động Kinh doanh – Tiếp thị

Với mục tiêu trở thành đơn vị vận hành hệ sinh thái KCN trọng tâm vào các giải pháp nhà xưởng, LHC đã triển khai chiến lược kinh doanh và tiếp thị dựa trên lộ trình trải nghiệm của khách hàng:

- Xúc tiến đầu tư chuyên sâu:** Các hoạt động được tổ chức định kỳ xuyên suốt năm, tập trung vào các nhóm ngành xanh – sạch mà LHC ưu tiên thu hút.
- Phương thức tiếp cận đa kênh:** Kết hợp linh hoạt hình thức trực tiếp và trực tuyến với phương thức liên tục đổi mới, giúp tối ưu hóa quy trình ra quyết định đầu tư.
- Giá trị bền vững:** Tập trung vào sự hài lòng của các doanh nghiệp hiện hữu, tạo ra hệ sinh thái hỗ trợ toàn diện và thu hút các nhà đầu tư có năng lực cao.

Dự án mới: **Ký kết thành công 16 dự án** từ các quốc gia/vùng lãnh thổ: Singapore, Hàn Quốc, Thụy Sĩ, Đài Loan, Hồng Kông, Pháp, Nhật, Việt Nam.

**Ngành nghề đa dạng:** Tập trung vào lĩnh vực điện tử, dược phẩm, sản xuất nước hoa; gia công, đóng gói các sản phẩm thiết bị y tế; may mặc, các sản phẩm liên quan đến công nghệ in 3D và công nghệ cao, sản xuất, lắp ráp công cụ và thiết bị cho các ứng dụng đo lường công nghiệp....

Quy mô cộng đồng: Tính đến nay, KCN Long Hậu ghi nhận **213 nhà đầu tư** (145 nhà đầu tư thuê đất và 68 nhà đầu tư thuê nhà xưởng).

**Hiệu quả kinh doanh:** Doanh thu từ đất cho thuê và nhà xưởng xây sẵn tăng trưởng mạnh. Đặc biệt, mô hình nhà xưởng xây sẵn ngày càng được ưu tiên nhờ sự đa dạng diện tích và đáp ứng nghiêm ngặt các tiêu chuẩn về môi trường, PCCC.

## KẾT QUẢ THU HÚT ĐẦU TƯ

Năm 2025 đánh dấu sự tăng trưởng mạnh mẽ trong hoạt động thu hút đầu tư của LHC:

2025 2026

#### Triển vọng và Thách thức

Việt Nam khép lại năm 2025 với GDP 9 tháng đầu năm đạt 7,85%, vượt xa mức tăng trưởng toàn cầu (khoảng 3,2%). Với sự năng động của khu vực tư nhân, mục tiêu GDP 10% trong năm 2026 là hoàn toàn khả thi. Tuy nhiên, vẫn cần lưu ý sự biến động nhanh của chính sách thuế quan. Vấn đề áp lực giảm tăng trưởng việc làm toàn cầu, đòi hỏi ứng dụng AI và tự động hóa để duy trì năng suất. Thêm vào đó, yêu cầu hoàn thiện chứng chỉ xanh để giữ vững vị thế tại các thị trường khó tính như EU luôn là vấn đề cấp thiết.

## DỰ BÁO NĂM 2026: XU HƯỚNG VÀ CƠ HỘI PHÁT TRIỂN

#### Định hướng trọng tâm năm 2026

Trước những xu hướng và cơ hội trên, LHC xác định các mục tiêu chiến lược sau:

**Tăng trưởng doanh thu bền vững:** Gia tăng tỷ trọng mảng nhà xưởng cho thuê, duy trì tỷ lệ lấp đầy cao và sự gắn bó của khách hàng.

**Nâng tầm dịch vụ thế mạnh:** Hoàn thiện chất lượng dịch vụ pháp lý, môi trường, an ninh, y tế và thiết kế xây dựng để tạo lợi thế cạnh tranh khác biệt.

**Đẩy mạnh kinh doanh sản phẩm mới:** Tập trung quảng bá các giá trị gia tăng tại Nhà xưởng Đa năng, Tổ hợp kho xưởng tiêu chuẩn LEED (Long Hau LEED Park) và Nhà xưởng Công nghệ cao tại TP. Đà Nẵng.

**Thu hút đầu tư có chọn lọc:** Ưu tiên các dự án xanh, giá trị gia tăng cao như công nghệ bán dẫn, logistics, chế biến và chế tạo công nghệ cao, đảm bảo phù hợp với quy hoạch phát triển bền vững của địa phương.

# TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ

## CÁC DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH

### Khu công nghiệp Long Hậu



- Vị trí: Ấp Long Hậu 3, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh.
- Quy mô: 137,02 ha.
- Đi vào hoạt động: 2007.
- Tỷ lệ lấp đầy: 100%

### Khu công nghiệp Long Hậu mở rộng



- Vị trí: Ấp Long Hậu 3, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh.
- Quy mô: 108,48 ha.
- Đi vào hoạt động: 2009.
- Tỷ lệ lấp đầy: 100%

### Khu công nghiệp Long Hậu 3 - Giai đoạn 1



- Vị trí: Ấp Long Hậu 3, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh.
- Quy mô: 123,98 ha.
- Đi vào hoạt động: 2019.
- Tỷ lệ lấp đầy: 60%

### Khu nhà xưởng xây sẵn



- Khu NXXS lô B: Quy mô 35.583 m<sup>2</sup>. Năm hoàn thành: 2011.
- Khu NXXS lô B mở rộng: Quy mô 5.698 m<sup>2</sup>. Năm hoàn thành: 2013.
- Khu nhà xưởng xây sẵn compound lô T-4: Quy mô 11.522 m<sup>2</sup>, 2 tầng. Năm hoàn thành: 2019.
- Khu nhà xưởng xây sẵn Lô 3A (23-24-25-26) KCN Long Hậu 3 - Giai đoạn 1: Quy mô 17.000 m<sup>2</sup>. Năm hoàn thành 2023.
- Khu nhà xưởng xây sẵn Lô 3A (19-20-21-22) KCN Long Hậu 3 - Giai đoạn 1: Quy mô 17.000 m<sup>2</sup>. Năm hoàn thành 2024.

### Nhà xưởng xây sẵn



- NXXS lô S10-11: Quy mô 3.330 m<sup>2</sup>. Năm hoàn thành: 2016.
- NXXS lô Q10: Quy mô 3.159 m<sup>2</sup>. Năm hoàn thành: 2017.
- NXXS lô F.01B: Quy mô 3.278 m<sup>2</sup>. Năm hoàn thành: 2017.

### Nhà xưởng cao tầng - Giai đoạn 1



- Quy mô: 19.997 m<sup>2</sup>, 6 tầng.
- Năm hoàn thành: 2019.

### Nhà xưởng cao tầng - Giai đoạn 2



- Quy mô: 29.954,05 m<sup>2</sup> sàn cho thuê, 9 tầng.
- Năm hoàn thành: 2025.

### Khu lưu trú KCN Long Hậu



- Diện tích: 15.182 m<sup>2</sup>.
- Quy mô: 4 khối nhà lưu trú công nhân 5 tầng, 596 căn hộ, sức chứa 6.000 người.
- Năm hoàn thành: 2010.

### Khu dân cư - Tái định cư Long Hậu



- Quy mô: 37 ha.
- Hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng và cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho khách hàng.

## TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ (TIẾP THEO)

Trung tâm Dịch vụ



- Quy mô: 6.192 m<sup>2</sup>, 2 tầng.
- Năm hoàn thành: Quý II/2020.

Nhà máy xử lý nước thải - Giai đoạn 3



- Công suất: 3.500 m<sup>3</sup>/ngày đêm.
- Năm hoàn thành: Quý IV/2020.

Nhà xưởng J4 - Giai đoạn 1 tại Khu CNC Đà Nẵng



- Quy mô: 15.797 m<sup>2</sup>.
- Năm hoàn thành: Quý I/2020.

Nhà xưởng J4 - Giai đoạn 1 mở rộng tại Khu CNC Đà Nẵng



- Quy mô: 15.066 m<sup>2</sup>.
- Hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng và cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho khách hàng.

Dự án Hệ thống điện mặt trời áp mái Nhà xưởng Lô T4



- Công suất: 1050 kWp.
- Năm hoàn thành: Quý IV/2020.

## CÁC DỰ ÁN ĐANG THỰC HIỆN

KCN Long Hậu giai đoạn 2 mở rộng

- Quy mô: 90 ha.
- Đang thực hiện xin phê duyệt chủ trương đầu tư của UBND tỉnh Tây Ninh.

Khu dân cư - Tái định cư Long Hậu 3

- Quy mô: 19,13 ha.
- Đang triển khai thủ tục bồi thường giải phóng mặt bằng và xây dựng hạ tầng.
- Hoàn thành dự kiến: Quý IV/2027.

KCN Long Hậu – Tân Tập

- Quy mô: 150 ha.
- Đang thực hiện các thủ tục lập Quy hoạch chi tiết xây dựng và xin phê duyệt chủ trương đầu tư của UBND tỉnh Tây Ninh.

Nhà xưởng J4 - Giai đoạn 2 tại Khu CNC Đà Nẵng

- Quy mô: 85.730 m<sup>2</sup>.
- Khởi công xây dựng dự kiến: Năm 2026.

Long Hậu LEED Park - Giai đoạn 1



- Quy mô: 30.000 m<sup>2</sup>.
- Khởi công xây dựng dự kiến: Năm 2026.

Nhà xưởng xây sẵn Lô 3A (Mới) tại KCN Long Hậu 3 – Giai đoạn 1



- Quy mô: 15.550 m<sup>2</sup>.
- Đang thực hiện thủ tục đầu tư xây dựng.
- Khởi công xây dựng dự kiến: Năm 2026.

## TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



**Ông LÊ TẤN CƯỜNG**  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

- Năm sinh: 1967
- Bằng cấp: Cử nhân Kinh tế

#### Quá trình công tác:

- **1991 - 1995:** Chuyên viên phòng Tài vụ Quản lý Doanh nghiệp - Sở Tài chính.
- **1995 - 1999:** Chuyên viên phòng Công nghiệp - Cục Quản lý vốn và tài sản nhà nước Thành phố.
- **1999 - 2004:** Chuyên viên phòng Tổng hợp - Chi cục Tài chính Doanh nghiệp thuộc Sở Tài chính.
- **2004 - 2007:** Phó Trưởng phòng Tổng hợp - Chi cục Tài chính Doanh nghiệp thuộc Sở Tài chính.
- **2007 - 2021:** Công tác tại Văn phòng UBND TP.HCM và chính thức nhận công tác từ tháng 8/2008. Đến năm 2012 được bổ nhiệm Phó Trưởng phòng Tài chính Thương mại. Năm 2013 được bổ nhiệm Trưởng phòng Tài chính Thương mại Dịch vụ Văn phòng UBND TP.HCM. Từ năm 2017 là Trưởng phòng Kinh tế Văn phòng UBND TP.HCM.
- **T9/2021 đến nay:** Phó Tổng Giám đốc - Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận.
- **T12/2021 đến nay:** Chủ tịch Hội đồng Quản trị - Công ty Cổ phần Long Hậu.



**Ông TRẦN HỒNG SƠN**  
Thành viên Hội đồng Quản trị

- Năm sinh: 1976
- Bằng cấp: Thạc sĩ Quy hoạch

#### Quá trình công tác:

- **2000 - 2009:** Công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh. Chuyên viên tham gia các lĩnh vực chuyên môn như xây dựng cơ bản, quản lý quy hoạch, kinh doanh, quản lý môi trường.
- **2009 - 2012:** Giám đốc Khu công nghiệp Lê Minh Xuân.
- **2012 đến nay:** Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Long Hậu.



**Ông NGUYỄN VŨ MẠNH TUẤN**  
Thành viên Hội đồng Quản trị

- Năm sinh: 1980
- Bằng cấp: Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh

#### Quá trình công tác:

- **2006 - 2008:** Chuyên viên - Sở Thương Mại.
- **2008 - 2013:** Công tác tại Công ty TNHH MTV Cảng Bến Nghé.
- **2013 - 2014:** Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Đối tác Chân Thật.
- **2015 - 2017:** Trưởng phòng Khai thác Cảng SP-ITC - Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế.
- **2018 - 2022:** Thư ký Hội đồng thành viên - Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận.
- **2019 - 2022:** Thành viên Hội đồng thành viên - Công ty Cảng container Trung tâm Sài Gòn.
- **T11/2022 đến 31/12/2024:** Phó Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Long Hậu.
- **T06/2021 đến nay:** Thành viên Hội đồng Quản trị - Công ty Cổ phần Long Hậu.



**Ông LƯƠNG QUỐC ĐẠT**  
Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị

- Năm sinh: 1995
- Bằng cấp: Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh

#### Quá trình công tác:

- **2017 - 2019:** Nhân viên biên, phiên dịch tiếng Trung, Trợ lý Giám đốc - Công ty TNHH Đầu Tư và Phát Triển Nam Sài Gòn.
- **2019 - 2020:** Nhân viên Phòng Phục vụ hành khách - Công ty Cổ phần Phục vụ mặt đất Sài Gòn.
- **2020 - 2022:** Chuyên viên Phòng Xúc tiến Thương mại - Trung tâm Xúc tiến Thương mại và Đầu tư TP.HCM.
- **2022 đến nay:** Phó phòng Phát triển Kinh doanh - Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận.
- **T4/2023 đến nay:** Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị - Công ty Cổ phần Long Hậu.

## BAN KIỂM SOÁT



Ông NGUYỄN NGỌC QUANG  
Trưởng Ban Kiểm soát

- Năm sinh: 1984
- Bằng cấp: Thạc sĩ Tài chính Ngân hàng

### Quá trình công tác:

- 2010 - 2012: Chuyên viên Phòng Kế hoạch - Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận.
- 2012 - 2021: Trưởng Bộ phận Tài chính - Công ty Cổ phần Long Hậu.
- 2021: Chuyên viên Phòng Tài chính - Kế hoạch Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận.
- 2021 - đến nay: Trưởng Ban Kiểm soát - Công ty Cổ phần Long Hậu.

- Năm sinh: 1981
- Bằng cấp: Thạc sĩ Tài chính

### Quá trình công tác:

- 2005 - 2006: Kỹ sư Thiết kế - Công ty TNHH Rossignol Sourcing. T4 đến tháng T10/2006 là Kỹ sư Giám sát - Công ty TNHH Kỹ thuật Taikisha.
- 2006 - 2008: Kỹ sư Bảo trì - Công ty TNHH Bao bì Advance Polybag.
- 2010 - 2011: Chuyên viên Phân tích thị trường - Công ty Giao dịch hàng hóa Việt Nam - Sàn giao dịch hàng hóa Việt Nam - VNX.
- 2011 - 2014: Nhân viên thuế Phi nông nghiệp - Chi cục thuế quận Bình Thạnh - Đội Kê khai thuế.
- 2015 - 2016: Chuyên viên Quản lý Tài chính - Công ty TNHH MTV Thái Duy Minh.
- 2016 - 2022: Nhân viên bán hàng online - Công ty TNHH Super Star Matching 3in1.
- 2022 đến nay: Chuyên viên Phòng Tài chính Kế hoạch - Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận.
- T4/2023 đến nay: Thành viên Ban Kiểm soát - Công ty Cổ phần Long Hậu.

Ông TÔ MINH CHÁNH  
Thành viên Ban Kiểm soát

- Năm sinh: 1988
- Bằng cấp: Cử nhân Kinh tế - Chuyên ngành Quản trị Kinh doanh

### Quá trình công tác:

- 2009 - 2020: Chuyên viên Hành chính - Công ty Cổ phần Long Hậu.
- 2020 - 2021: Chuyên viên Hành chính kiêm Trưởng Ban Quản lý Trung tâm Thương mại - Dịch vụ - Công ty Cổ phần Long Hậu.
- 2021 đến T7/2025: Trưởng Bộ phận Hành chính kiêm Trưởng Ban Quản lý Trung tâm Thương mại - Dịch vụ - Công ty Cổ phần Long Hậu.
- T7/2025 đến nay: Phó trưởng Bộ phận Hành chính Công ty Cổ phần Long Hậu.
- T4/2023 đến nay: Thành viên Ban Kiểm soát - Công ty Cổ phần Long Hậu.

Ông PHẠM HOÀNG ANH  
Thành viên Ban Kiểm soát

## BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



Ông TRẦN HỒNG SƠN  
Tổng Giám đốc

- Năm sinh: 1976
- Bằng cấp: Thạc sĩ Quy hoạch

### Quá trình công tác:

- 2000 - 2009: Công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh. Chuyên viên tham gia các lĩnh vực chuyên môn như xây dựng cơ bản, quản lý quy hoạch, kinh doanh, quản lý môi trường.
- 2009 - 2012: Giám đốc Khu công nghiệp Lê Minh Xuân.
- 2012 đến nay: Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Long Hậu.

- Năm sinh 1994
- Bằng cấp: Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh

### Quá trình công tác:

- 2018 - 2019: Nhân viên Hành chính - Công ty TNHH Phát triển Khoa học Công nghệ - Thương mại Thiên Văn.
- 2019 - 2020: Nhân viên Giám sát nội bộ - Công ty CP Vận tải Hàng không Miền Nam Việt Nam.
- 2020 - 2022: Chuyên viên Phòng Xúc tiến Thương mại - Trung tâm Xúc tiến Thương mại và Đầu tư (ITPC)
- 2022 - T11/2023: Phó Trưởng phòng Bồi thường định cư - Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận.
- T11/2023 đến nay: Phó Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Long Hậu.

Ông NGUYỄN TRUNG NHÂN  
Phó Tổng Giám đốc

- Năm sinh 1987
- Bằng cấp: Thạc sĩ Quản lý hành chính công

### Quá trình công tác:

- 2011 - 2018: Chuyên viên - Sở Tài chính tỉnh Kiên Giang.
- 2019 - 2022: Chuyên viên - Trung tâm xúc tiến Thương mại và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh.
- 2022 - 2024 : Trợ lý Chủ tịch HĐQT - Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận.
- T01/2025 đến nay: Phó Tổng giám đốc - Công ty Cổ phần Long Hậu

Ông NGUYỄN VIỆT HÙNG  
Phó Tổng Giám đốc

## SỐ LƯỢNG CÁN BỘ CÔNG NHÂN VIÊN

Thu hút và giữ chân được nhân sự giỏi luôn là một trong những mục tiêu hàng đầu trong công tác quản trị nguồn nhân lực mà LHC hướng đến. Trong những năm qua, Ban lãnh đạo Công ty đặc biệt quan tâm đến việc xây dựng, đào tạo, ổn định đội ngũ nhân sự, giúp công tác quản trị nguồn nhân lực của LHC đã đạt được những kết quả tốt.



Tổng nhân viên: 127 (tính đến ngày 31/12/2025). Trong đó:

Lao động có trình độ trên đại học: 11 người

Lao động có trình độ đại học và cao đẳng: 81 người

Lao động có trình độ Trung cấp, công nhân kỹ thuật: 16 người

Lao động có trình độ Phổ thông trung học: 19 người

## CHÍNH SÁCH PHÚC LỢI



Nhằm quan tâm đến đời sống CB-CNV, Công ty đã thực hiện đúng và đầy đủ 26 chính sách phúc lợi đã cam kết với người lao động theo Thỏa ước lao động tập thể. Việc thực hiện nghiêm túc và nhất quán các chính sách này là một trong những yếu tố quan trọng góp phần giữ chân nhân sự có năng lực, tạo sự an tâm công tác, gắn bó lâu dài và nâng cao tinh thần cống hiến của người lao động đối với Công ty.

Bên cạnh đó, Công ty còn triển khai nhiều chính sách phúc lợi có mức hưởng cao hơn so với quy định, bao gồm:

- Chương trình khám sức khỏe định kỳ cho CB-CNV năm 2025.
- Chương trình Teambuilding năm 2025.
- Chương trình du lịch năm 2025.
- Cấp đồng phục, giày.
- Tổ chức thăm hỏi người lao động ốm đau, thai sản.
- Chi động viên tinh thần cho CB-CNV vào những dịp Lễ, Tết. Thực hiện phúc lợi gia tăng cho CB-CNV về trang phục, các hoạt động chung của Công ty

Theo đánh giá khảo sát sự hài lòng của nhân viên 6 tháng cuối năm 2025, chính sách phúc lợi LHC và công tác triển khai 6 tháng cuối năm 2025 được người lao động hài lòng rất cao đạt mức 95,65%.



## HOẠT ĐỘNG ĐÀO TẠO

Nhằm nâng cao trình độ chuyên môn của đội ngũ nhân sự, đáp ứng yêu cầu phát triển, Công ty đã tổ chức thành công các khóa học bên ngoài và nội bộ cho người lao động trong năm 2025. Một số chương trình đào tạo nổi bật như:

- Chương trình đào tạo Hệ thống BSC - KPI
- Chương trình đào tạo chuyên môn Giám đốc Kinh doanh
- Các khóa đào tạo kỹ năng:
  - Giải quyết vấn đề
  - Thuyết trình, đàm phán
  - Tư duy phân biện

## HOẠT ĐỘNG VĂN HÓA DOANH NGHIỆP

Năm 2025, Ban Văn hóa Doanh nghiệp (VHDN) đã chủ động tổ chức nhiều hoạt động VHDN thiết thực và ý nghĩa, tiêu biểu như: Bữa trưa gắn kết chào mừng Ngày Quốc tế Phụ nữ 08/3 và Ngày Quốc tế Nam giới 19/11; phối hợp với Hội thao Công ty tổ chức chương trình Music & Coffee,... Qua đó thể hiện sự quan tâm của Công ty đối với đời sống tinh thần của CB-CNV, góp phần tăng cường sự gắn kết nội bộ, động viên, khích lệ và nâng cao tinh thần, hiệu quả làm việc của CB-CNV.

Các hoạt động được CB-CNV hưởng ứng tích cực với tỷ lệ tham gia cao và đầy đủ. Theo kết quả khảo sát mức độ hài lòng của nhân viên 6 tháng cuối năm 2025, mức độ hài lòng của CB-CNV đối với các hoạt động VHDN đạt 97%, phản ánh hiệu quả và ý nghĩa tích cực của công tác xây dựng văn hóa doanh nghiệp trong Công ty.



## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### CHỈ TIÊU BÁO CÁO TÀI CHÍNH

| Năm                | 2024              | 2025              |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Doanh thu thuần    | 423.469.587.710   | 690.685.976.646   |
| Lợi nhuận sau thuế | 187.446.883.408   | 292.457.204.850   |
| Vốn chủ sở hữu     | 1.662.958.265.138 | 1.836.663.650.988 |
| Tổng tài sản       | 3.070.186.012.207 | 3.276.325.195.014 |

## CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH

### CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN

| Năm  | 2024 | 2025 |
|--|------|------|
| Hệ số thanh toán ngắn hạn = Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn               | 2,73 | 3,03 |
| Hệ số thanh toán nhanh = (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn | 1,69 | 1,90 |

### CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN

| Năm                     | 2024 | 2025 |
|-------------------------|------|------|
| Hệ số Nợ/Tổng tài sản   | 0,46 | 0,44 |
| Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu | 0,85 | 0,78 |

### CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN

| Năm   | 2024 | 2025 |
|---|------|------|
| Vòng quay hàng tồn kho = Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân | 0,27 | 0,39 |
| Vòng quay tổng tài sản = Doanh thu thuần/Tổng tài sản             | 0,14 | 0,21 |

### CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI

| Năm    | 2024   | 2025   |
|--------|--------|--------|
| ROS    | 44,26% | 42,34% |
| ROE    | 11,27% | 15,92% |
| ROA    | 6,11%  | 8,93%  |
| ROS/OM | 44,26% | 42,34% |

### TỶ LỆ CHIA CỔ TỨC

| Năm                            | 2023    | 2024    |
|--------------------------------|---------|---------|
| Lợi nhuận sau thuế (triệu VNĐ) | 166.187 | 187.447 |
| Tỷ lệ trả cổ tức               | 19%     | 19%     |
| Cổ tức bằng tiền (triệu VNĐ)   | 95.023  | 95.023  |

## CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

### CỔ PHẦN

| 2025                             | Số cổ phần lưu hành | Số tiền (VNĐ)   |
|----------------------------------|---------------------|-----------------|
| Số đầu năm                       | 50.012.010          | 500.120.100.000 |
| Số cổ phiếu phát hành thêm       | 0                   | 0               |
| Số cổ phiếu quỹ trong năm        | 0                   | 0               |
| Số cuối năm                      | 50.012.010          | 500.120.100.000 |
| Số cổ phần tự do chuyển nhượng   | 50.012.010          |                 |
| Số cổ phần hạn chế chuyển nhượng | 0                   |                 |

### CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

| Năm  | Cổ phiếu phổ thông | 2025   |
|--|--------------------|--------|
| Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận | 24.338.478         | 48,67% |
| Khác   | 25.673.532         | 51,33% |

### VỐN GÓP VÀO CÔNG TY KHÁC

| STT | Tên công ty                                   | Số vốn góp cuối năm 31/12/2024 | Số vốn góp cuối năm 31/12/2025 |
|-----|---|--------------------------------|--------------------------------|
| 1   | Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen              | 20.000.000.000                 | 20.000.000.000                 |
| 2   | Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Gia Định | 19.630.000.000                 | 19.630.000.000                 |
| 3   | Công ty Cổ phần Cảng Cửa Ngõ Sài Gòn          | 80.000.000.000                 | 80.000.000.000                 |
| 4   | Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng TP.HCM   | 102.693.500.000                | 102.693.500.000                |

## TÌNH HÌNH BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CỔ PHẦN

|                               | Số cổ phiếu | Cổ phiếu phổ thông (VNĐ) | Cổ phiếu ưu đãi (VNĐ) | Tổng cộng (VNĐ) |
|-------------------------------|-------------|--------------------------|-----------------------|-----------------|
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024   | 50.012.010  | 500.120.100.000          | -                     | 500.120.100.000 |
| Cổ phiếu mới phát hành        | -           | -                        | -                     | -               |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 | 50.012.010  | 500.120.100.000          | -                     | 500.120.100.000 |
| Cổ phiếu mới phát hành        | -           | -                        | -                     | -               |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 | 50.012.010  | 500.120.100.000          | -                     | 500.120.100.000 |

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH CHI TRẢ CỔ TỨC

| Năm                 | 2024             |
|---------------------|------------------|
| Tỷ lệ chi trả       | 19%/mệnh giá     |
| Hình thức chi trả   | Cổ tức bằng tiền |
| Giá trị cổ tức 2024 | 95.022.819.000   |

## DỮ LIỆU THỐNG KÊ VỀ CỔ PHIẾU LHG NĂM 2025

| Dữ liệu thống kê về cổ phiếu LHG    | Số lượng cổ phiếu (CP) | Số tiền (VNĐ) | Ngày       |
|-------------------------------------|------------------------|---------------|------------|
| Khối lượng cổ phiếu đang niêm yết   | 50.012.010             |               |            |
| Khối lượng cổ phiếu quỹ             | -                      |               |            |
| Khối lượng cổ phiếu lưu hành        | 50.012.010             |               |            |
| Khối lượng giao dịch bình quân/ngày | 182.418                |               |            |
| Khối lượng cao nhất/ngày giao dịch  | 1.050.000              |               | 15/4/2025  |
| Khối lượng thấp nhất/ngày giao dịch | 6.500                  |               | 18/12/2025 |
| Giá đóng cửa cao nhất               |                        | 37.500        | 27/2/2025  |
| Giá đóng cửa thấp nhất              |                        | 24.300        | 16/04/2025 |

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH GIAO DỊCH CỔ PHIẾU LHG NĂM 2025

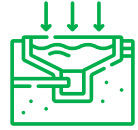


## BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Hướng đến sự phát triển bền vững, đổi mới vùng đất hoang hóa, phát triển kinh tế, nâng cao chất lượng đời sống cho dân cư trong khu vực, đồng thời với bảo vệ môi trường, LHC đã chú trọng xây dựng hình ảnh Khu Công nghiệp xanh, sạch, kết nối, đồng hành cùng các nhà đầu tư có tư duy và tiêu chí phát triển dựa trên nền tảng tuân thủ pháp luật, thân thiện với môi trường và cộng đồng tuân thủ quy hoạch vùng.



## BÁO CÁO VỀ CHỈ TIÊU MÔI TRƯỜNG



### HỆ THỐNG XỬ LÝ NƯỚC

#### Xử lý nước cấp:

- LHC khai thác và xử lý nước cấp đạt Quy chuẩn Quy định QCVN 01-1:2018/BYT, chủ động nguồn nước sạch phục vụ hoạt động sản xuất và sinh hoạt trong KCN.
- LHC chủ động kiểm soát, hạn chế đến mức thấp nhất tỷ lệ thất thoát nước, tiết kiệm nguồn tài nguyên nước tại khu vực.

#### Tiêu thụ nước:

Sử dụng hiệu quả nguồn tài nguyên nước (khai thác nước và cung cấp cho doanh nghiệp trong hạn mức an toàn cho môi trường).

#### Xử lý nước thải:

- Nhà máy xử lý nước thải tập trung với 3 đơn nguyên, tổng công suất xử lý theo thiết kế là 8000 m<sup>3</sup>/ngày đêm, đảm bảo xử lý 100% nước thải từ nhà đầu tư trong KCN Long Hậu.
- Chất lượng nước thải sau xử lý đạt Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 40:2011/BTNMT (Giá trị C cột A về nước thải công nghiệp) trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.



### HẠ TẦNG CÂY XANH

- Đáp ứng tỷ lệ phủ xanh theo yêu cầu pháp luật (10-15%).
- Duy trì mảng xanh, duy trì tiêu chí KCN Long Hậu xanh, sạch tiêu biểu của địa phương.



### NĂNG LƯỢNG XANH

- Sử dụng năng lượng hiệu quả; duy trì mức tiêu thụ năng lượng phù hợp nhu cầu/ mục đích sử dụng (Đúng định mức trong hoạt động).
- Khai thác nguồn năng lượng tái tạo từ năng lượng mặt trời: Chiếu sáng đường nội bộ Đường Trung Tâm - Công viên KCN Long Hậu mở rộng và cung cấp điện năng phục vụ sản xuất khu NXXS lô T.



### ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN SẢN PHẨM XANH

- Hoàn thiện công trình Nhà xưởng cao tầng giai đoạn 2, với đặc điểm thân thiện môi trường “sử dụng nước uống tại vòi” giảm phát thải chất thải nhựa.
- LHC có kế hoạch đầu tư xây dựng nhà xưởng lô 3A mới theo định hướng tiêu chuẩn xanh Long Hậu LEED Park, với mục tiêu thiết kế đáp ứng các tiêu chí công trình xanh quốc tế (chứng chỉ LEED), qua đó nâng cao sức cạnh tranh, hiệu quả khai thác dự án và hướng đến phát triển bền vững. Trên cơ sở đó, LHC định hướng từng bước nhân rộng mô hình sử dụng năng lượng tái tạo cho các hoạt động trong Khu công nghiệp.



### CÁC PHÁT KIẾN GIÚP GIẢM TÁC ĐỘNG VÀO MÔI TRƯỜNG

- LHC luôn duy trì, cải tiến hệ thống quản lý môi trường, trong năm Công ty đã lập hồ sơ báo cáo và được cấp Giấy phép môi trường theo Luật Bảo vệ môi trường 2020, đạt hiệu quả về tinh gọn đầu mối quản lý về chế độ báo cáo, giảm áp lực vận hành và tuân thủ sau khi được cấp phép; Gia hạn tiến độ đầu tư Nhà máy xử lý nước thải riêng cho KCN Long Hậu 3 (GĐ1) theo quy định, tránh lãng phí nguồn lực trong bối cảnh Nhà máy xử lý nước thải hiện hữu vẫn đáp ứng công suất xử lý.
- Chủ động tối ưu phương án kiểm soát và giám sát xả thải từ nhà đầu tư cũng như nhà máy xử lý nước thải tập trung, giúp tiết kiệm đáng kể chi phí quản lý, đồng thời vẫn đảm bảo yêu cầu tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường nhằm hướng dẫn nhà đầu tư tuân thủ pháp luật về môi trường và các yêu cầu khác khi đầu tư hoạt động tại KCN Long Hậu vì mục tiêu chung phát triển bền vững.

### CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

Đảm bảo thực hiện đúng và đầy đủ thỏa ước lao động tập thể. Kết quả khảo sát sự hài lòng của người lao động về chính sách phúc lợi đạt 99,17%.

### BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

Bên cạnh các hoạt động kinh doanh, LHC luôn dành sự quan tâm cho các hoạt động hướng về cộng đồng, đặc biệt tại các địa phương mà Công ty đang phát triển dự án. Thông qua những chương trình thiết thực và ý nghĩa, LHC mong muốn góp phần nâng cao chất lượng đời sống cho công nhân lao động, người dân địa phương, thúc đẩy sự phát triển bền vững cho cộng đồng và xã hội.

Trong năm Công ty Cổ phần Long Hậu đã trích ngân sách 1.045.762.194 VNĐ cho các hoạt động xã hội, tài trợ cho giáo dục và phát triển cộng đồng. Các hoạt động nổi bật như:

- Chương trình trao quà Tết cho công nhân lao động trong KCN Long Hậu và người dân khó khăn tại huyện Cần Giuộc.
- Hỗ trợ chăm lo gia đình chính sách, hộ nghèo, hộ cận nghèo, hộ có hoàn cảnh khó khăn tại xã Tân Tập.
- Duy trì Chương trình học bổng “Đồng Hành Ước Mơ” cho học sinh nghèo vượt khó tại xã Long Hậu và địa bàn huyện Cần Giuộc từ gầy thành lập đến nay.



# 4

## BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- 51 Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025
- 52 Đánh giá tình hình tài chính
- 53 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
- 55 Kế hoạch kinh doanh và định hướng hoạt động năm 2026
- 57 Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của Công ty





## ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025

Năm 2025, kinh tế thế giới tiếp tục xu hướng phục hồi nhưng vẫn tiềm ẩn nhiều rủi ro do lạm phát duy trì ở mức cao, chính sách tiền tệ được điều hành theo hướng thận trọng tại nhiều quốc gia và các yếu tố bất ổn địa chính trị, qua đó gia tăng áp lực lên hoạt động thương mại và dòng vốn đầu tư toàn cầu. Song song đó, xu hướng dịch chuyển chuỗi cung ứng và tái cấu trúc hoạt động sản xuất tiếp tục diễn ra, tạo ra cả cơ hội và thách thức đối với các nền kinh tế đang phát triển.

Trong nước, nền kinh tế duy trì đà phục hồi tích cực; hoạt động sản xuất – kinh doanh từng bước cải thiện và môi trường đầu tư tiếp tục được Chính phủ chú trọng cải cách. Tuy nhiên, doanh nghiệp vẫn phải đối mặt với những khó khăn nhất định như chi phí vốn còn ở mức cao, sức cầu thị trường phục hồi chưa đồng đều và mức độ cạnh tranh ngày càng gia tăng. Bối cảnh này đòi hỏi doanh nghiệp phải chủ động điều chỉnh chiến lược, nâng cao năng lực quản trị và sử dụng hiệu quả các nguồn lực nhằm bảo đảm tăng trưởng ổn định và bền vững.

Đối với các doanh nghiệp phát triển hạ tầng khu công nghiệp, bối cảnh kinh tế vĩ mô năm 2025 tạo ra tác động hai chiều. Một mặt, xu hướng dịch chuyển chuỗi cung ứng và đa dạng hóa địa điểm sản xuất tiếp tục mở ra cơ hội thu hút đầu tư, đặc biệt tại các quốc gia có môi trường chính trị – kinh tế ổn định như Việt Nam. Hoạt động thu hút FDI vẫn được duy trì, nhất là trong các lĩnh vực sản xuất công nghệ, logistics và công nghiệp

hỗ trợ, qua đó gia tăng nhu cầu đối với quỹ đất công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

Mặt khác, chính sách tiền tệ thận trọng và mặt bằng lãi suất duy trì ở mức tương đối cao trong một số thời điểm đã tạo áp lực lên chi phí vốn đầu tư, tiến độ triển khai các dự án hạ tầng mới và dòng tiền của doanh nghiệp khu công nghiệp. Đồng thời, nhà đầu tư thứ cấp có xu hướng kéo dài thời gian ra quyết định, đồng thời đặt ra yêu cầu ngày càng cao về tiến độ pháp lý, chất lượng hạ tầng và các dịch vụ giá trị gia tăng trong khu công nghiệp.

Theo số liệu và đánh giá của Tổng cục Thống kê Việt Nam và Bộ Kế hoạch và Đầu tư, kinh tế trong nước tiếp tục phục hồi nhưng vẫn tiềm ẩn rủi ro về sức cầu và khả năng hấp thụ vốn của doanh nghiệp. Trước bối cảnh đó, các công ty hạ tầng khu công nghiệp cần chủ động tái cơ cấu danh mục đầu tư, kiểm soát chặt chẽ chi phí, đẩy nhanh hoàn thiện pháp lý dự án và nâng cao chất lượng dịch vụ nhằm duy trì lợi thế cạnh tranh và đảm bảo hiệu quả đầu tư trong trung và dài hạn.

Trong bối cảnh kinh tế vĩ mô năm 2025 còn nhiều biến động, tiềm ẩn rủi ro từ lạm phát, chính sách tiền tệ thận trọng và sức cầu thị trường phục hồi chưa đồng đều, Công ty Cổ phần Long Hậu đã chủ động triển khai đồng bộ các giải pháp điều hành, quản trị và kiểm soát rủi ro, qua đó đạt được kết quả hoạt động sản xuất – kinh doanh tích cực, vượt kế hoạch được Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị giao, cụ thể như sau:

Đvt: Triệu đồng

| STT | Chỉ tiêu           | Kế hoạch 2025 | Thực hiện 2025 | Đạt (%) |
|-----|--------------------|---------------|----------------|---------|
| 1   | Tổng doanh thu     | 657.207       | 760.363        | 116%    |
| 2   | Chi phí hoạt động  | 86.691        | 61.999         | 72%     |
| 3   | Lợi nhuận sau thuế | 145.070       | 292.457        | 202%    |
| 4   | Tổng đầu tư        | 1.297.632     | 349.901        | 27%     |

Kết thúc năm 2025, tổng doanh thu của Công ty đạt 760.363 triệu đồng, hoàn thành 116% kế hoạch và tăng 44% so với năm 2024. Kết quả này đến từ việc duy trì tỷ lệ lấp đầy nhà xưởng ở mức cao, hiệu quả khai thác quỹ đất khu công nghiệp và sự cải thiện chất lượng sản phẩm, dịch vụ cung cấp cho khách hàng.

Chi phí hoạt động thực hiện 61.999 triệu đồng, tương đương 72% kế hoạch và giảm 3% so với năm 2024, cho thấy Công ty đã kiểm soát tốt chi phí vận hành, tối ưu hóa cơ cấu chi phí và nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn lực trong điều kiện giá vốn và chi phí tài chính còn nhiều áp lực.

Nhờ doanh thu tăng trưởng tích cực và chi phí được kiểm soát hiệu quả, lợi nhuận sau thuế năm 2025 đạt 292.457 triệu đồng, hoàn thành 202% kế hoạch và tăng 56% so với năm 2024, phản ánh rõ nét hiệu quả trong công tác quản trị tài chính, điều hành hoạt động và khai thác hạ tầng khu công nghiệp.

Nhìn chung, năm 2025 ghi nhận kết quả kinh doanh và tài chính khả quan, thể hiện sự chủ động, năng lực thích ứng và hiệu quả trong công tác điều hành của Công ty trước những biến động của môi trường kinh tế và pháp lý, đồng thời tạo nền tảng vững chắc cho giai đoạn phát triển 2026 - 2030.



## ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### TÌNH HÌNH TÀI SẢN

|                   | 2024              | Tỷ trọng | 2025              | Tỷ trọng | Thay đổi |
|-------------------|-------------------|----------|-------------------|----------|----------|
| Tài sản ngắn hạn  | 2.172.380.471.661 | 70,8%    | 2.223.098.558.168 | 67,9%    | 2,3%     |
| Tài sản dài hạn   | 897.805.540.546   | 29,2%    | 1.053.226.636.846 | 32,1%    | 17,3%    |
| Tổng cộng tài sản | 3.070.186.012.207 | 100%     | 3.276.325.195.014 | 100,0%   | 6,7%     |

### TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

|             | 2024              | Tỷ trọng | 2025              | Tỷ trọng | Thay đổi |
|-------------|-------------------|----------|-------------------|----------|----------|
| Nợ ngắn hạn | 795.197.734.173   | 56,5%    | 733.258.201.342   | 50,9%    | -7,8%    |
| Nợ dài hạn  | 612.030.012.896   | 43,5%    | 706.403.342.684   | 49,1%    | 15,4%    |
| Nợ phải trả | 1.407.227.747.069 |          | 1.439.661.544.026 |          |          |

## NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

Công ty tiếp tục duy trì Hệ thống Quản lý chất lượng - môi trường theo ISO 9001:2015 và ISO 14001:2015 được TÜVRheinland đánh giá, tái giám sát định kỳ 1 năm/lần. Hệ thống quản lý theo ISO giúp Công ty đảm bảo khả năng cung cấp các sản phẩm và dịch vụ với tiêu chuẩn cao, ổn định, đáp ứng yêu cầu khách hàng, các yêu cầu luật định và chế định hiện hành.

Công ty duy trì chính sách chất lượng và chính sách môi trường sau:

### CHÍNH SÁCH CHẤT LƯỢNG

Chúng tôi cam kết cung cấp cơ sở hạ tầng và các dịch vụ hỗ trợ tin cậy nhất vì sự phát triển bền vững của doanh nghiệp.

Công ty cam kết tạo môi trường làm việc tốt nhất nhằm phát huy tối đa năng lực của mọi thành viên.

### CHÍNH SÁCH MÔI TRƯỜNG

Là một tổ chức có ý thức bảo vệ môi trường, chúng tôi nhận thức được những tác động môi trường phát sinh từ các hoạt động của mình. Với phương châm hướng đến sự phát triển bền vững, toàn thể Ban lãnh đạo và nhân viên Công ty Cổ phần Long Hậu cam kết những nội dung sau:

1. Tuân thủ các yêu cầu pháp luật liên quan và yêu cầu khác.
2. Tiết kiệm nguồn năng lượng và tài nguyên thiên nhiên, giảm thiểu chất thải ngay tại nguồn, tái sử dụng chất thải và xử lý chất thải phù hợp với yêu cầu pháp luật.
3. Định kỳ xem xét các mục tiêu môi trường cụ thể đã đặt ra và đưa ra những chương trình hành động thiết thực nhằm cải tiến liên tục hệ thống quản lý môi trường.
4. Nâng cao nhận thức cho toàn thể nhân viên thông qua công tác đào tạo và tham gia các hoạt động vì môi trường.
5. Chia sẻ kinh nghiệm với các tổ chức khác trong cộng đồng, nâng cao sự quan tâm đến môi trường của những khách hàng, đối tác và các nhà thầu.

Để chính sách môi trường được hiểu rõ trong áp dụng thực tế, toàn bộ nhân viên làm việc cho Long Hậu sẽ được hướng dẫn và phổ biến. Chúng tôi cam kết nỗ lực thực hiện và duy trì thành công chương trình bảo vệ môi trường.

### NHỮNG CẢI TIẾN NỔI BẬT

Chuẩn hóa quy trình, nâng cao hiệu quả vận hành: Rà soát 100% hệ thống quy trình, hướng dẫn và biểu mẫu nhằm loại bỏ các điểm tắc nghẽn, chồng chéo, nội dung không tạo giá trị và gây lãng phí nguồn lực. Qua đó, kiện toàn và chuẩn hóa hệ thống tài liệu nội bộ, góp phần nâng cao tính minh bạch, thống nhất và hiệu quả trong công tác vận hành:

- Tinh giảm 18 quy trình/hướng dẫn.
- Tinh giản 37 biểu mẫu, rút ngắn thời gian xử lý công việc và giảm tải cho các phòng ban liên quan.

Số hóa Quy định thực hiện Kaizen, giúp cho mọi người có thể đề xuất Kaizen mọi lúc mọi nơi và công tác xét duyệt triển khai áp dụng được nhanh chóng hơn, kết quả năm 2025 có 505 Kaizen được đề xuất, trung bình 4 Kaizen/người/năm, tỷ lệ áp dụng đạt 86%. Các Kaizen mang lại lợi ích tài chính và các lợi ích phi tài chính như giảm thời gian xử lý công việc, cải thiện phối hợp công tác, tạo tiện ích hỗ trợ công việc... Chương trình Kaizen đã làm thay đổi nhận thức của người lao động về cải tiến thường xuyên, thay đổi nhỏ tạo hiệu quả lớn.

Hệ thống kiểm soát nội bộ và quản trị rủi ro theo chuẩn quốc tế COSO® được duy trì và cập nhật thường xuyên các rủi ro phát sinh trong quá trình hoạt động giúp phòng ngừa và giảm thiểu rủi ro trong hoạt động của Công ty.

## KẾ HOẠCH KINH DOANH VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2026

Bước sang năm 2026 - năm bản lề mở đầu cho giai đoạn phát triển 2026 - 2030, Công ty Cổ phần Long Hậu xác định mục tiêu duy trì tốc độ tăng trưởng bền vững, nâng cao năng lực cạnh tranh và chủ động chuẩn bị nền tảng về quỹ đất, hạ tầng, tài chính và nguồn nhân lực cho giai đoạn phát triển trung và dài hạn. Trên cơ sở đó, Công ty tập trung triển khai các nhiệm vụ trọng tâm sau:



**1**

**Phát triển quỹ đất và hạ tầng KCN:** Triển khai KCN Long Hậu giai đoạn 2 mở rộng (90 ha) và KCN Long Hậu – Tân Tập (150 ha), tập trung hoàn thiện pháp lý và đầu tư hạ tầng đồng bộ, tạo nguồn sản phẩm sẵn sàng kinh doanh cho giai đoạn 2026 - 2030.

**2**

**Phát triển sản phẩm và dịch vụ:** Đẩy mạnh nhà xưởng xây sẵn theo tiêu chuẩn LEED, đồng thời đa dạng hóa các dịch vụ hỗ trợ doanh nghiệp trong KCN nhằm gia tăng giá trị và hiệu quả khai thác hạ tầng.

**3**

**Cung cấp hạ tầng tiện ích bền vững:** Chủ động nghiên cứu, đầu tư và nâng cấp hệ thống điện, nước, hạ tầng, bảo đảm ổn định, liên tục và an toàn cho các doanh nghiệp trong khu công nghiệp; qua đó nâng cao chất lượng hạ tầng kỹ thuật, đáp ứng yêu cầu vận hành và tạo nền tảng bền vững cho thu hút đầu tư giai đoạn 2026 - 2030.

**4**

**Phát triển nguồn nhân lực:** Nâng cao chất lượng đội ngũ thông qua đào tạo chuyên môn, pháp luật và quản lý dự án, đáp ứng yêu cầu mở rộng quy mô và chiến lược phát triển.

**6**

**Củng cố năng lực tài chính:** Gia tăng vốn chủ sở hữu, kiểm soát hiệu quả dòng tiền, bảo đảm nền tảng tài chính vững mạnh cho đầu tư trung và dài hạn.

**5**

**Truyền thông và xúc tiến đầu tư:** Đẩy mạnh xúc tiến đầu tư theo hướng số hóa thông qua việc ứng dụng các nền tảng trực tuyến, dữ liệu số và công cụ truyền thông hiện đại trong công tác tiếp cận, tư vấn và hỗ trợ nhà đầu tư; tập trung thu hút các nhà đầu tư thuộc lĩnh vực công nghệ cao, thân thiện môi trường và tạo giá trị gia tăng cho chuỗi cung ứng tại KCN Long Hậu, qua đó nâng cao chất lượng dòng vốn đầu tư và hiệu quả khai thác khu công nghiệp.

# BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY



|  | Mục tiêu   | Chương trình hoạt động   | Kết quả đạt được trong năm   |
|--|--|--|--|
| <b>1 ĐÁNH GIÁ CÁC CHỈ TIÊU MÔI TRƯỜNG</b>                  | Tiết kiệm tài nguyên, năng lượng.                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Theo dõi điều chỉnh chế độ vận hành Nhà máy xử lý nước thải tập trung, duy trì lượng tiêu thụ điện vận hành ổn định theo kế hoạch 1.1 KWH/1 m<sup>3</sup>.</li> <li>Sử dụng hiệu quả thiết bị điện khối văn phòng, duy trì mức tiêu thụ điện chiếu sáng khối văn phòng +/-10% so với năm 2024.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Năm 2025 duy trì lượng tiêu thụ điện vận hành Nhà máy xử lý nước thải ổn định, mức tiêu hao năng lượng tiết giảm 14% theo kế hoạch.</li> <li>Năm 2025 mức tiêu thụ điện chiếu sáng, văn phòng giảm 4% so năm 2024.</li> </ul>   |
|  | Thu gom toàn bộ nước thải về nhà máy xử lý nước thải tập trung.        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kiểm soát hiệu quả việc đấu nối thoát nước, thu gom toàn bộ nước thải từ DN về nhà máy.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Các phòng ban phối hợp kiểm tra thường xuyên duy trì hoạt động xả thải từ doanh nghiệp ổn định.</li> </ul>  |
|  | Sử dụng hóa chất xử lý nước thải hiệu quả.                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Thường xuyên kiểm soát hệ thống hạn chế COD đầu vào nhà máy XLNT tập trung</li> <li>Điều chỉnh chế độ xử lý phù hợp.</li> <li>Kiểm soát tốt chất lượng nước đầu ra doanh nghiệp.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Lượng sử dụng hóa chất xử lý giảm được 18,07% so với năm trước.</li> </ul>  |
|  | Quản lý hiệu quả chất thải rắn, chất thải tái chế, chất thải nguy hại. | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kiểm soát chi phí quản lý chất thải đúng kế hoạch.</li> <li>Lưu trữ chất thải/ chúng từ chất thải đầy đủ và đúng quy định.</li> <li>Chuyển giao chất thải cho đơn vị đủ chức năng.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Chuyển giao chất thải đúng quy định pháp luật.</li> <li>Phân tích, phân định &amp; chuyển giao đúng quy định pháp luật 100% bùn thải phát sinh từ Nhà máy xử lý nước thải tập trung.</li> </ul>   |
|  | Tuân thủ pháp luật.  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Rà soát cập nhật văn bản pháp luật.</li> <li>Đánh giá tuân thủ pháp luật đối với các hoạt động định kỳ</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Năm 2025, Công ty không có hành vi vi phạm pháp luật về môi trường.</li> </ul>  |
| <b>2 ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN VẤN ĐỀ NGƯỜI LAO ĐỘNG</b>      | Tổ chức nhân sự tại Công ty.   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ban Tổng Giám đốc thực hiện các chính sách phúc lợi đã cam kết với người lao động.</li> <li>Nâng cao trình độ chuyên môn của đội ngũ nhân sự nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển của Công ty.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Thực hiện đầy đủ và đúng hạn 26 chính sách phúc lợi cho người lao động. Đạt kế hoạch trong việc gia tăng sự hài lòng của nhân viên và giữ chân người lao động.</li> <li>LHC đã tổ chức 31 khoá đào tạo gồm các khóa đào tạo nội bộ và phối hợp với các tổ chức giáo dục đào tạo bên ngoài. Chú trọng đào tạo nâng cao kiến thức và kỹ năng nhằm giúp CB-CNV phát triển toàn diện, đáp ứng hiệu quả công việc, hướng tới sự phát triển chung của Công ty.</li> </ul> |
|  | Kết nối cộng đồng - Nhà đầu tư - Cơ quan quản lý Nhà nước.             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Duy trì hoạt động cộng đồng.</li> <li>Kết nối doanh nghiệp với người lao động và cộng đồng.</li> <li>Duy trì, đồng hành và phát triển các hoạt động cộng đồng trong địa bàn huyện.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>LHC luôn duy trì kết nối với cộng đồng địa phương, tạo sự gắn kết giữa doanh nghiệp và cộng đồng, cùng đồng hành, sẻ chia và phát triển.</li> <li>20 năm hình thành và phát triển, KCN Long Hậu đã thu hút và tạo dựng cộng đồng hơn 300 doanh nghiệp và đối tác hoạt động ổn định, tạo việc làm cho gần 30.000 lao động tại địa phương.</li> </ul>   |
| <b>3 ĐÁNH GIÁ TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG</b> | An sinh cộng đồng.   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Là nơi an cư - lạc nghiệp cho người lao động địa phương và các nơi khác.</li> </ul>   |  |



# 5

## ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

|  |    |
|--|----|
| Đánh giá của Hội đồng Quản trị về các mặt hoạt động của Công ty trong năm 2025 | 61 |
| Đánh giá của Hội đồng Quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc              | 61 |
| Định hướng hoạt động năm 2026  | 62 |

## ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY TRONG NĂM 2025

TRONG ĐÓ CÓ ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

Hội đồng Quản trị đã tổ chức, triển khai và thực hiện đầy đủ các hoạt động theo đúng nội dung được quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị doanh nghiệp. Quá trình hoạt động của Hội đồng Quản trị luôn tuân thủ các nguyên tắc trách nhiệm, minh bạch, ứng biến linh hoạt với tình hình khó khăn chung, thể hiện tinh thần hướng tới hiệu quả kinh doanh bền vững của Công ty.

Trong năm 2025, mặc dù đối mặt với nhiều khó khăn do biến động của thị trường, Hội đồng Quản trị đã kịp thời giám sát, chỉ đạo và phối hợp chặt chẽ với Ban Tổng Giám đốc trong công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh. Trên cơ sở đánh giá toàn diện tình hình thực tế, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã nhanh chóng đưa ra các chủ trương, giải pháp phù hợp nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động, bảo đảm lợi ích tốt nhất cho Công ty và các Cổ đông. Kết quả, doanh thu và lợi nhuận sau thuế của Công ty đạt được các mục tiêu trọng yếu đã đề ra, hoàn thành kế hoạch kinh doanh được Đại hội đồng Cổ đông giao.

LHC luôn tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật và chính sách của Nhà nước, không ngừng nâng cao chất lượng môi trường làm việc, cải thiện chế độ đãi ngộ, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người lao động theo đúng quy định tại nội quy lao động và các

quy chế nội bộ. Bên cạnh đó, Công ty thường xuyên chú trọng công tác đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ cho CB-CNV thông qua các chương trình đào tạo nội bộ và bên ngoài, góp phần nâng cao trình độ chuyên môn, kỹ năng quản lý và hiệu quả công việc.

Song song với hoạt động kinh doanh, LHC luôn quan tâm thực hiện trách nhiệm xã hội, tích cực tham gia các hoạt động vì cộng đồng. Công ty đã góp phần tạo việc làm ổn định cho người lao động tại Khu công nghiệp do LHC đầu tư, đồng thời duy trì và mở rộng các chương trình thiện nguyện, ưu tiên các hoạt động hỗ trợ giáo dục, y tế, văn hóa và an sinh xã hội tại địa phương. Những hoạt động này thể hiện rõ nét cam kết của LHC trong việc đóng góp vào sự phát triển bền vững của cộng đồng và xã hội.

Nhờ những giá trị thiết thực mang lại cho nhà đầu tư, người lao động và cộng đồng, Công ty đã nhận được sự tin tưởng và đánh giá tích cực từ khách hàng, đối tác, cơ quan quản lý nhà nước và chính quyền địa phương bằng giải thưởng cao quý năm 2025, vinh dự đón nhận Huân Chương Lao Động Hạng Nhất nâng tầm uy tín và thương hiệu của LHC ngày càng được củng cố, khẳng định vị thế vững chắc trong lĩnh vực phát triển bất động sản và quản lý hạ tầng - dịch vụ Khu công nghiệp theo định hướng bền vững và có trách nhiệm.

## ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



Trong năm 2025, Hội đồng Quản trị ghi nhận Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện tốt vai trò, trách nhiệm trong công tác điều hành, tổ chức hoạt động sản xuất - kinh doanh của LHC theo đúng định hướng, mục tiêu và các Nghị quyết đã được Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 và Hội đồng Quản trị thông qua.

Ban Tổng Giám đốc thể hiện sự chủ động, linh hoạt trong công tác quản lý, kịp thời nắm bắt diễn biến thị trường, những thay đổi về chính sách pháp luật và các khó khăn đặc thù của lĩnh vực bất động sản công nghiệp; từ đó đề xuất và triển khai các giải pháp phù hợp, góp phần ổn định hoạt động sản xuất - kinh doanh, kiểm soát rủi ro và nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty.

Công tác triển khai các dự án đầu tư, phát triển hạ tầng và xúc tiến kinh doanh được thực hiện tích cực, có trọng tâm và trọng điểm. Đặc biệt, Ban Tổng Giám đốc đã chú trọng công tác thu hút doanh nghiệp FDI đầu tư vào Khu công nghiệp Long Hậu, qua đó nâng cao hiệu quả khai thác quỹ đất và gia tăng giá trị cho Công ty.

Bên cạnh đó, Ban Tổng Giám đốc quan tâm củng cố công tác quản trị nội bộ, xây dựng và phát triển bộ máy quản lý cùng đội ngũ nhân sự có trình độ, kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh và phát triển khu công nghiệp; đồng thời thực hiện nghiêm túc chế độ báo cáo, cung cấp đầy đủ, kịp thời thông tin phục vụ công tác chỉ đạo, giám sát của Hội đồng Quản trị.

Song song với hoạt động sản xuất - kinh doanh, Ban Tổng Giám đốc tích cực tham gia và đồng hành cùng các

hoạt động xã hội, chương trình hướng đến người lao động, hỗ trợ giáo dục và góp phần bảo đảm an sinh xã hội, thể hiện trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương.

Trên cơ sở đó, Hội đồng Quản trị đánh giá cao tinh thần trách nhiệm, sự chủ động và nỗ lực của Ban Tổng Giám đốc, đồng thời ghi nhận những đóng góp tích cực của Ban Tổng Giám đốc đối với sự ổn định và phát triển bền vững của Công ty trong năm 2025.

## ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2026

Nhằm chuẩn bị cho giai đoạn phát triển mới, phù hợp với định hướng phát triển của đất nước và Chiến lược phát triển của LHC giai đoạn 2026-2030, Hội đồng Quản trị xác định các nhiệm vụ và định hướng trọng tâm trong năm 2026 như sau:

Đánh giá toàn diện kết quả thực hiện Chiến lược phát triển 5 năm giai đoạn (2021-2025), làm cơ sở rút kinh nghiệm và hoàn thiện định hướng chiến lược cho giai đoạn tiếp theo.

Thực hiện nghiêm công tác quản trị tài chính, kiểm soát và giám sát việc sử dụng nguồn vốn bảo đảm đúng mục đích, hiệu quả và an toàn trong hoạt động đầu tư.

Định hướng xây dựng và trình ĐHQĐ Chiến lược phát triển 5 năm giai đoạn (2026 - 2030), bảo đảm phù hợp với xu thế phát triển kinh tế - xã hội, thị trường bất động sản công nghiệp và năng lực nội tại của LHC.

Tập trung nâng cao công tác quản trị, sắp xếp và sử dụng hiệu quả các nguồn lực của Công ty; tăng cường quản trị rủi ro trong hoạt động sản xuất - kinh doanh; đồng thời cập nhật, hoàn thiện Điều lệ và các quy chế, quy định nội bộ phù hợp với pháp luật hiện hành.

Tiếp tục triển khai dự án KCN Long Hậu giai đoạn 2 mở rộng (90ha); dự án KCN Long Hậu - Tân Tập (150ha) và hoàn thiện hạ tầng Dự án Khu dân cư - Tái định cư Long Hậu 3 (19ha), đảm bảo tiến độ pháp lý và đầu tư hạ tầng nhằm tạo ra sản phẩm sẵn sàng kinh doanh trong giai đoạn 2026-2030.

Xây dựng và phát triển thương hiệu "LHC" trên thị trường bất động sản công nghiệp là Khu công nghiệp theo định hướng "Xanh - Sạch - Đẹp", thân thiện với môi trường, gắn với mục tiêu phát triển bền vững.

Đẩy mạnh phát triển dòng sản phẩm nhà xưởng xây sẵn cao tầng tại KCN Long Hậu 3 (giai đoạn 1) và kho xưởng Long Hậu LEED Park, kết hợp đa dạng hóa sản phẩm - dịch vụ hỗ trợ doanh nghiệp.

Tiếp tục thoái vốn các khoản đầu tư không hiệu quả tại các Công ty liên kết theo chủ trương đã được ĐHQĐ thông qua.

Tăng cường công tác nghiên cứu, tìm kiếm các cơ hội đầu tư, phát triển quỹ đất tại các địa phương lân cận có tiềm năng phát triển lâu dài, phù hợp với chiến lược LHC.

Giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc và Cán bộ quản lý Công ty nhằm đảm bảo hoạt động của Công ty tuân thủ các Nghị quyết của ĐHQĐ và Hội đồng quản trị, hoàn thành các mục tiêu đề ra, phát triển bền vững và tối đa hóa lợi ích cho Cổ đông.

# 6

## QUẢN TRỊ CÔNG TY

- 65 Hội đồng Quản trị
- 67 Ban Kiểm soát
- 69 Thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát
- 69 Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty



# HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## DANH SÁCH THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

| Thành viên          | Chức vụ   | Số lượng CP sở hữu | Tỷ lệ sở hữu |
|---------------------|---|--------------------|--------------|
| Lê Tấn Cường        | Chủ tịch Hội đồng Quản trị                      | 0                  | 0,00%        |
| Trần Hồng Sơn       | Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc | 392.331            | 0,78%        |
| Nguyễn Vũ Mạnh Tuấn | Thành viên Hội đồng Quản trị                    | 0                  | 0,00%        |
| Lương Quốc Đạt      | Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị            | 0                  | 0,00%        |

## CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (Không)

## NGUYÊN TẮC HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thành viên, quyền hạn và trách nhiệm của Hội đồng Quản trị do Luật pháp, Điều lệ, các Quy chế nội bộ của Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông quy định.

### Các Nghị quyết của Hội đồng Quản trị

Năm 2025, thông qua các kỳ họp, Hội đồng quản trị đã đưa ra các Nghị quyết về kế hoạch hoạt động theo từng giai đoạn. Cụ thể như sau:

Trong năm 2025 Hội đồng quản trị tổ chức 04 cuộc họp và 19 lần lấy phiếu ý kiến đến Thành viên Hội đồng quản trị:

Các Nghị quyết được ban hành: 16 Nghị quyết

| STT | Số Nghị quyết        | Ngày       | Nội dung  |
|-----|----------------------|------------|---|
| 01  | 001/2025/NQ-LHC-HĐQT | 02/01/2025 | Bổ nhiệm Phó Tổng giám đốc - Ông Nguyễn Việt Hùng.  |
| 02  | 002/2025/NQ-LHC-HĐQT | 13/01/2025 | Chấp thuận vay vốn Dự án Nhà xưởng đa năng (giai đoạn 2).                                   |
| 03  | 003/2025/NQ-LHC-HĐQT | 27/02/2025 | Thông báo thời điểm, kế hoạch tổ chức Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025.            |
| 04  | 004/2025/NQ-LHC-HĐQT | 03/03/2025 | Thông qua chấm dứt chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư - Tái định cư Long Hậu (quy mô 10ha). |
| 05  | 005/2025/NQ-LHC-HĐQT | 01/04/2025 | Thông qua các nội dung trình Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025.                     |

| STT | Số Nghị quyết        | Ngày       | Nội dung   |
|-----|----------------------|------------|--|
| 06  | 006/2025/NQ-LHC-HĐQT | 17/04/2025 | Thông qua các nội dung trình Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 (điều chỉnh và cập nhật).   |
| 07  | 007/2025/NQ-LHC-HĐQT | 19/06/2025 | Thông qua việc chọn Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam là đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025.  |
| 08  | 008/2025/NQ-LHC-HĐQT | 24/06/2025 | Chấp thuận phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án Long Hậu LEED Park, lô 3F tại Khu công nghiệp Long Hậu 3 - Giai đoạn 1.  |
| 09  | 009/2025/NQ-LHC-HĐQT | 24/06/2025 | Chấp thuận phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu Dự án Long Hậu LEED Park, lô 3F tại Khu công nghiệp Long Hậu 3 - Giai đoạn 1.  |
| 10  | 010/2025/NQ-LHC-HĐQT | 01/07/2025 | Phê duyệt vay vốn Dự án Nhà xưởng đa năng (giai đoạn 2) Khu công nghiệp Long Hậu.  |
| 11  | 011/2025/NQ-LHC-HĐQT | 14/07/2025 | Thống nhất kế hoạch chi trả cổ tức năm 2024.   |
| 12  | 012/2025/NQ-LHC-HĐQT | 28/07/2025 | Thông qua kết quả thực hiện Báo cáo kiểm toán nội bộ năm 2024 và kế hoạch, ngân sách thực hiện kiểm toán nội bộ năm 2025.  |
| 13  | 013/2025/NQ-LHC-HĐQT | 11/08/2025 | Chấp thuận thông qua chủ trương đầu tư Dự án Nhà xưởng xây sẵn lô 3A (10-14) tại Khu công nghiệp Long Hậu 3 (giai đoạn 1).   |
| 14  | 014/2025/NQ-LHC-HĐQT | 20/08/2025 | Chọn Công ty TNHH Bảo hiểm Tokio Marine Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh là đơn vị cung cấp bảo hiểm trách nhiệm nhà quản lý và nhà điều hành Công ty Cổ phần Long Hậu năm 2025. |
| 15  | 015/2025/NQ-LHC-HĐQT | 04/12/2025 | Thông qua việc chấp thuận chủ trương về việc Công ty triển khai thủ tục nộp vào ngân sách Nhà nước theo Thông báo số 7956/TB-STC ngày 01/12/2025 của Sở Tài chính tỉnh Tây Ninh.           |
| 16  | 016/2025/NQ-LHC-HĐQT | 11/12/2025 | Chấp thuận chủ trương điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án - Dự án Khu dân cư - Tái định cư Long Hậu 3.  |

# BAN KIỂM SOÁT

## DANH SÁCH THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

| Thành viên        | Chức vụ                  | Số lượng CP sở hữu | Ngày bắt đầu/không còn là TV BKS |
|-------------------|--------------------------|--------------------|----------------------------------|
| Nguyễn Ngọc Quang | Trưởng Ban Kiểm soát     | 0                  | 29/12/2021                       |
| Tô Minh Chánh     | Thành viên Ban Kiểm soát | 0                  | 20/04/2023                       |
| Phạm Hoàng Anh    | Thành viên Ban Kiểm soát | 0                  | 20/04/2023                       |

## HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

### Cuộc họp của Ban Kiểm soát

| Thành viên Ban Kiểm soát | Số buổi họp tham dự | Tỷ lệ tham dự họp |
|--------------------------|---------------------|-------------------|
| Nguyễn Ngọc Quang        | 03/03               | 100%              |
| Tô Minh Chánh            | 03/03               | 100%              |
| Phạm Hoàng Anh           | 03/03               | 100%              |



### Giám sát hoạt động của HĐQT

HĐQT năm 2025 gồm có 04 thành viên, trong đó có 01 thành viên tham gia điều hành (Tổng Giám đốc) và 03 thành viên không tham gia điều hành. Trong cơ cấu hiện tại, HĐQT có 01 thành viên là thành viên độc lập HĐQT.

HĐQT đã tuân thủ trình tự, thủ tục triệu tập và tổ chức Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 theo đúng quy định của Pháp luật, Điều lệ, Quy chế hoạt động HĐQT và các quy định về Quản trị nội bộ. Công ty luôn đảm bảo và tạo điều kiện tốt để các Cổ đông thực hiện các quyền như quyền được tiếp cận thông tin, quyền tham gia biểu quyết các vấn đề tại Đại hội đồng Cổ đông.

HĐQT đã triển khai thực hiện các nội dung của Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2025 cũng như chức năng nhiệm vụ phù hợp với thẩm quyền của HĐQT. Trong năm 2025, HĐQT đã duy trì các buổi họp thường kỳ, tổ chức 04 cuộc họp và nhiều lần thông qua hình thức lấy ý kiến bằng văn bản với 16 Nghị quyết của HĐQT được ban hành để giải quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT theo đúng quy định.

Các phiên họp và lấy ý kiến bằng văn bản của HĐQT được thực hiện theo đúng quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. Các biên bản họp của HĐQT có đầy đủ chữ ký của các thành viên tham dự họp.

Các Nghị quyết được ban hành hợp lệ và đúng thẩm quyền theo quy định trên cơ sở kết luận tại Biên bản cuộc họp – Biên bản tổng hợp phiếu lấy ý kiến.

### Giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc

- Ban Tổng Giám đốc tính đến thời điểm 31/12/2025 có 03 thành viên, gồm Tổng Giám đốc và 02 Phó Tổng Giám đốc. Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm chung toàn Công ty và trực tiếp chỉ đạo hoạt động của Phòng Tiếp thị Kinh doanh, Kỹ thuật Dự án, Tài chính Kế toán, Hệ thống Nhân sự. Các Phó Tổng Giám đốc phụ trách các phòng chức năng theo phân công và ủy quyền của Tổng Giám đốc.

- Ban Tổng Giám đốc đã trực tiếp điều hành sản xuất kinh doanh theo chức năng và nhiệm vụ theo quy định tại Điều lệ Công ty, luôn có đại diện tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT. Trong cuộc họp, Ban Tổng Giám đốc đã báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ; đồng thời trình bày và đề xuất các giải pháp tháo gỡ các khó khăn vướng mắc cũng như kế hoạch kinh doanh để HĐQT thảo luận, thống nhất thông qua chủ trương, làm cơ sở để Ban Tổng Giám đốc triển khai thực hiện.

### Sự phối hợp hoạt động giữa BKS đối với hoạt động của HĐQT, Ban Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác

- Ban Kiểm soát phối hợp chặt chẽ với HĐQT, Ban Tổng Giám đốc nhưng vẫn duy trì được sự độc lập của mình trong việc thực hiện các chức năng, nhiệm vụ được giao. Sự phối hợp trong công tác kiểm tra giám sát và kiểm soát nội bộ phù hợp với các quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty.

## CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT

### THÔNG TIN QUYỀN LỢI THÙ LAO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT

ĐVT: Đồng

| STT | Nội dung          | Số lượng | Thù lao/tháng    | Thành tiền/năm     |
|-----|-------------------|----------|------------------|--------------------|
| 1   | Chủ tịch HĐQT     | 1        | 15.000.000       | 180.000.000        |
| 2   | Thành viên HĐQT   | 3        | 10.000.000       | 360.000.000        |
| 3   | Trưởng Ban KS     | 1        | 12.000.000       | 144.000.000        |
| 4   | Thành viên Ban KS | 2        | 9.000.000        | 216.000.000        |
| 5   | Thư ký HĐQT       | 1        | 6.000.000        | 72.000.000         |
|     |                   |          | <b>Tổng cộng</b> | <b>972.000.000</b> |

Các khoản lợi ích của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc: Được cụ thể chi tiết tại Mục 9.1.1 Phần 9 Báo cáo tài chính.

## ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Long Hậu đã xây dựng và ban hành Quy chế nội bộ về quản trị Công ty lần đầu vào năm 2011; đồng thời thực hiện điều chỉnh, bổ sung các nội dung liên quan vào các năm 2014, 2018 và gần nhất là năm 2022. Quy chế nội bộ về quản trị Công ty được xây dựng trên cơ sở tuân thủ đầy đủ các quy định của Điều lệ Công ty và pháp luật hiện hành. Trong suốt quá trình hoạt động, LHC luôn nghiêm túc tuân thủ các quy định tại Quy chế nội bộ về quản trị công ty đã được Đại hội đồng Cổ đông thông qua.

Năm 2025, LHC tổ chức Đại hội đồng Cổ đông thường niên ngày 23/04/2025 theo đúng quy định pháp luật và Điều lệ Công ty. Cuộc họp được tổ chức theo đúng chương trình Đại hội đã được phê duyệt; Thư mời họp và các tài liệu liên quan được gửi đến Cổ đông đầy đủ. Thông tin mời họp và toàn bộ tài liệu Đại hội được Công ty công bố công khai, minh bạch trên website chính thức của LHC theo quy định về công bố thông tin.

Đối với việc chi trả cổ tức năm 2024 cho Cổ đông, LHC đã thực hiện chi trả đúng thời hạn vào ngày 25/8/2025 với tỷ lệ phê duyệt 19%/cổ phiếu theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông, qua đó bảo đảm quyền lợi và lợi ích hợp pháp của Cổ đông.

Về công tác lựa chọn đơn vị Kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025, Công ty đã thực hiện đầy đủ các thủ tục và trình tự theo đúng quy định pháp luật hiện hành. Đồng thời căn cứ Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông, Công ty tiếp tục triển khai mua bảo hiểm trách nhiệm quản lý và nhà điều hành trong năm 2025 tại Công ty TNHH bảo hiểm Tokio Marine Việt Nam - Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh.

Trong công tác công bố thông tin, LHC luôn bảo đảm việc công bố thông tin đầy đủ, đúng quy định, kịp thời, minh bạch và chính xác đến Cổ đông, tuân thủ các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.



Các giao dịch kinh doanh giữa Công ty với người nội bộ và các giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người có liên quan đến người nội bộ, được thực hiện đúng theo quy định của Luật doanh nghiệp 2020, Nghị định số 155/2020/NĐ-CP và Thông tư số 116/2020/TT-BTC.

Bên cạnh đó, Công ty đã thực hiện nghiêm túc các khuyến nghị của Kiểm toán nội bộ năm 2024 và tiếp tục triển khai công tác Kiểm toán nội bộ năm 2025. Hoạt động Kiểm toán nội bộ được thực hiện trên nguyên tắc khách quan, độc lập, tập trung kiểm tra, đánh giá hệ thống quy trình, cải tiến hoạt động, đồng thời hỗ trợ Hội đồng Quản trị trong việc đánh giá và nâng cao hiệu quả quản lý rủi ro, hệ thống kiểm soát nội bộ và quy trình quản trị của công ty phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Công ty luôn tuân thủ đầy đủ các quy định về quản trị Công ty, thực hiện tốt vai trò định hướng, quản lý và điều hành hoạt động của Công ty một cách hiệu quả, nhằm đạt được các mục tiêu sản xuất - kinh doanh đã đề ra. Công ty bố trí nhân sự phụ trách về công tác quản trị Công ty và thường xuyên tham gia đầy đủ các chương trình đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức về quản trị doanh nghiệp và pháp luật theo thông báo của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán và các cơ quan quản lý liên quan. Qua đó, bảo đảm công tác quản trị Công ty luôn được cập nhật kịp thời và thực hiện phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành. Trong năm 2025, thực hiện theo Thông tư số 68/2024/TT-BTC của Bộ Tài chính có hiệu lực từ ngày 02/11/2024, LHC đã triển khai áp dụng công bố thông tin quản trị bằng song ngữ Việt - Anh. Việc công bố thông tin song ngữ góp phần nâng cao tính minh bạch, tạo điều kiện thuận lợi cho việc tiếp cận của các quỹ đầu tư nước ngoài, nhà đầu tư cá nhân và tổ chức quốc tế. Qua đó, mở rộng cơ hội huy động vốn và nâng cao giá trị thương hiệu của Công ty trên thị trường tài chính trong nước và quốc tế.

Việc tuân thủ nghiêm túc các quy định về quản trị Công ty đã và đang mang lại hiệu quả tích cực trong công tác quản lý, điều hành, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Cổ đông; nâng cao hình ảnh, uy tín và tính minh bạch trong hoạt động sản xuất - kinh doanh của Công ty. Đồng thời đây cũng là nền tảng quan trọng giúp Công ty củng cố niềm tin của Cổ đông, hướng tới mục tiêu tăng trưởng ổn định và phát triển bền vững trong dài hạn.



7

## HOẠT ĐỘNG THU HÚT ĐẦU TƯ VÀO KHU CÔNG NGHIỆP

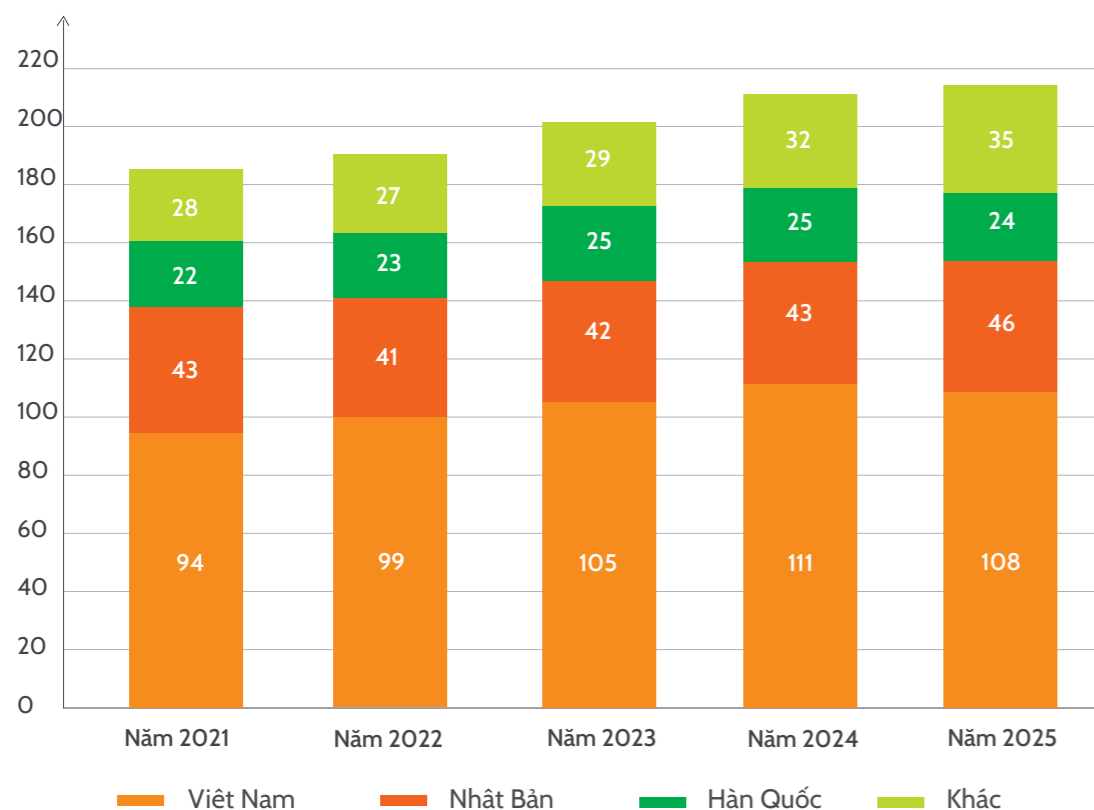
|  |    |
|--|----|
| Tình hình thu hút đầu tư                       | 73 |
| Hoạt động truyền thông thương hiệu và sản phẩm | 74 |
| Hoạt động xúc tiến đầu tư                      | 75 |
| Hoạt động hỗ trợ và chăm sóc khách hàng        | 78 |
| Hoạt động vì cộng đồng                         | 82 |

## TÌNH HÌNH THU HÚT ĐẦU TƯ

### THU HÚT ĐẦU TƯ TRONG 5 NĂM

| Năm  | Tổng | Khách hàng thuê đất | Khách hàng thuê NXXS | Khách hàng thuê NXCT |
|------|------|---------------------|----------------------|----------------------|
| 2025 | 213  | 145                 | 47                   | 21                   |
| 2024 | 211  | 146                 | 44                   | 21                   |
| 2023 | 201  | 144                 | 39                   | 18                   |
| 2022 | 193  | 143                 | 37                   | 13                   |
| 2021 | 188  | 138                 | 41                   | 9                    |

### SỐ LƯỢNG KHÁCH HÀNG THEO QUỐC GIA



### KIM NGẠCH XUẤT NHẬP KHẨU CỦA CÁC DOANH NGHIỆP TRONG KCN LONG HẬU 5 NĂM QUA

(Nguồn: Số liệu của Hải quan KCN Long Hậu)

| Tổng kim ngạch                       | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|--------------------------------------|------|------|------|------|------|
| Tổng kim ngạch xuất khẩu (Triệu USD) | 484  | 552  | 548  | 628  | 792  |
| Tổng kim ngạch nhập khẩu (Triệu USD) | 468  | 354  | 449  | 436  | 450  |

## HOẠT ĐỘNG TRUYỀN THÔNG THƯƠNG HIỆU VÀ SẢN PHẨM

### TRUYỀN THÔNG TÍCH HỢP: TỐI ƯU HÓA ĐIỂM CHẠM, THÚC ĐẨY ĐẦU TƯ

Năm 2025, LHC thực hiện bước chuyển mình mạnh mẽ trong công tác tiếp thị với chiến lược đa kênh, tập trung vào việc số hóa tư liệu và cá nhân hóa trải nghiệm khách hàng mục tiêu:

**Bộ tài liệu bán hàng chuyên nghiệp:** Hoàn thiện hệ thống ấn phẩm đa ngôn ngữ (Việt, Anh, Hàn, Trung, Nhật) được thiết kế chuyên biệt theo từng loại hình sản phẩm (đất cho thuê, nhà xưởng xây sẵn) và đặc thù ngành nghề. Việc phân phối hơn 3.000 bộ ấn phẩm đến mạng lưới đối tác chiến lược đã tạo xung lực mạnh mẽ, rút ngắn quy trình ra quyết định của nhà đầu tư quốc tế.

**Định vị thương hiệu:** Thông qua chiến lược truyền thông tích hợp (IMC), LHC khẳng định vị thế là "Nhà phát triển và vận hành các giải pháp nhà xưởng tiêu chuẩn cao tại phía Nam". Sự hiện diện trên các báo chí chuyên ngành và diễn đàn đầu tư quốc tế, kết hợp cùng các chiến dịch nội dung số chuyên sâu về hạ tầng kết nối liên vùng, đã giúp tối ưu hóa phễu khách hàng tiềm năng và củng cố niềm tin vào năng lực vận hành của Công ty.

### ĐỒNG HÀNH VÀ GIA TĂNG GIÁ TRỊ CHO KHÁCH HÀNG

Lấy khách hàng làm trọng tâm, hoạt động truyền thông của LHC không chỉ dừng lại ở quảng bá sản phẩm mà còn tập trung vào việc kiến tạo một cộng đồng sản xuất thịnh vượng:

**Kết nối chuỗi cung ứng nội khu:** Tổ chức thành công các sự kiện trọng điểm như Ngày kết nối chuỗi cung ứng (Supplier Day), tạo không gian giao thương trực tiếp giữa các doanh nghiệp trong khu công nghiệp.

**Hỗ trợ vận hành:** LHC khẳng định vai trò đối tác chiến lược khi chủ động hỗ trợ quảng bá thương hiệu cho khách thuê và trực tiếp hỗ trợ tuyển dụng cho 24 doanh nghiệp trong năm qua.

**Chỉ số tín nhiệm:** Những nỗ lực đồng hành đã mang lại kết quả thiết thực với Chỉ số hài lòng khách hàng đạt 97,55% – minh chứng cho sự tin tưởng bền vững của cộng đồng nhà đầu tư dành cho hệ sinh thái LHC.

### VỊ THẾ THƯƠNG HIỆU VÀ TRÁCH NHIỆM CỘNG ĐỒNG

Thương hiệu LHC năm 2025 không chỉ được nhận diện qua các con số tăng trưởng mà còn qua những giá trị di sản và trách nhiệm với quốc gia:

**Danh hiệu cao quý:** Cột mốc tự hào nhất trong năm là sự kiện LHC vinh dự đón nhận **Huân Chương Lao động hạng Nhất** do Chủ tịch nước trao tặng. Đây là sự ghi nhận cho những thành tích xuất sắc trong sản xuất kinh doanh giai đoạn 2019 – 2024 và đóng góp quan trọng vào sự nghiệp xây dựng, bảo vệ Tổ quốc.

**Cam kết bền vững:** Giải thưởng này khẳng định vị thế tiên phong của LHC trong việc hài hòa hóa giữa mục tiêu lợi nhuận và trách nhiệm xã hội, tạo nền tảng vững chắc để thu hút các dự án đầu tư xanh và công nghệ cao trong tương lai.

## HOẠT ĐỘNG XÚC TIẾN ĐẦU TƯ

Năm 2025, công tác xúc tiến đầu tư của LHC ghi nhận những thành quả nổi bật nhờ chiến lược chủ động đổi mới phương thức tiếp cận và tối ưu hóa hiệu quả quảng bá trên cả nền tảng trực tiếp lẫn trực tuyến. Hoạt động xúc tiến được triển khai với tần suất đều đặn xuyên suốt năm, bám sát lộ trình trải nghiệm của khách hàng.



**08/01/2025**  
Khởi công Nhà xưởng đa năng

**14/08/2025**  
Hội thảo chuyên đề - Phát triển thị trường nội địa – Kinh nghiệm từ Doanh nghiệp Nhật Bản tại KCN Long Hậu



**10/12/2025**  
Ngày kết nối Chuỗi cung ứng KCN Long Hậu 2025

## Xúc tiến đa kênh và mạng lưới đối tác chiến lược

LHC đã triển khai các chương trình xúc tiến có trọng tâm, kết hợp hài hòa giữa khai thác thị trường trong nước và quốc tế để đón đầu dòng vốn FDI đang dịch chuyển mạnh mẽ.

Tại thị trường trong nước: LHC tăng cường hiện diện tại các hội thảo, tọa đàm chuyên đề chất lượng cao nhằm định vị thương hiệu là mô hình KCN xanh – hiện đại, đáp ứng các tiêu chuẩn khắt khe về ESG. Các chương trình tham quan thực tế (site tour) được tổ chức bài bản gắn liền với các kỳ triển lãm lớn, giúp nhà đầu tư trực tiếp trải nghiệm hạ tầng kỹ thuật và hệ sinh thái dịch vụ tại chỗ, từ đó đẩy nhanh quá trình ra quyết định đầu tư.

Tại thị trường quốc tế: Hợp tác chặt chẽ với các tổ chức và đối tác nước ngoài, KCN Long Hậu đã thu hút thành công nhiều đoàn doanh nghiệp khảo sát và ký kết 16 dự án mới từ các thị trường trọng điểm như Singapore, Hàn Quốc, Pháp, Thụy Sĩ, Trung Quốc,...



**07/01/2025**  
Vietnam Real Estate Market Outlook 2025

**01/04/2025**  
Site tour - Triển lãm Analytica Vietnam



**23/04/2025**  
Chương trình tham quan KCN Long Hậu thuộc Triển lãm Global Sourcing Fair Vietnam 2025

**05/06/2025**  
Chương trình tham quan KCN Long Hậu của đoàn Giảng viên - Sinh viên trường ĐH Hùng Vương



**30/06/2025**  
Vietnam Investment Roadshow in Shanghai

25/06/2025

Chương trình tham quan thực địa tại KCN Long Hậu của Hiệp hội Doanh nghiệp Hồng Kông tại Việt Nam (HKBAV)



14/08/2025

Hội thảo chuyên đề “Kinh nghiệm mở rộng kinh doanh nội địa. Chia sẻ từ Doanh nghiệp Nhật Bản”

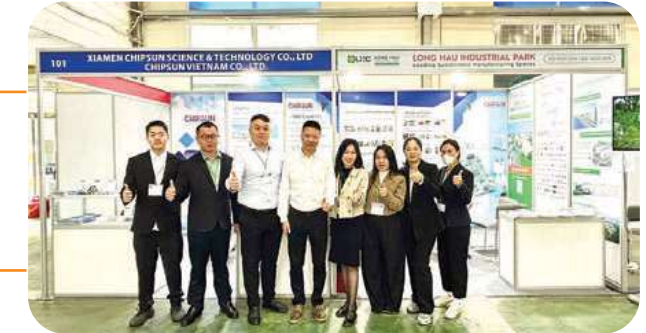


27 - 29/8/2025

Triển lãm tự động hóa thế giới tại Việt Nam 2025

20 - 22/11/2025

Triển lãm quốc tế linh kiện điện tử và sản xuất thông minh Việt Nam



## Đồng hành và kết nối chuỗi giá trị doanh nghiệp

LHC khẳng định vai trò là đối tác đồng hành tin cậy thông qua những nỗ lực không ngừng trong việc kiến tạo giá trị gia tăng cho cộng đồng nhà đầu tư thông qua các chương trình triển lãm, hội nghị kết nối cung – cầu được tổ chức chuyên nghiệp, hỗ trợ doanh nghiệp hiện hữu tiếp cận các cơ hội giao thương nội khu, từ đó mở rộng mạng lưới khách hàng và tối ưu hóa chuỗi cung ứng.



02 - 05/07/2025

Triển lãm và Hội thảo quốc tế lần thứ 21 về Cơ khí chính xác và Sản xuất chế tạo - MTA Vietnam 2025.

31/07 - 02/08/2025

Triển lãm Quốc tế chuyên ngành Y Dược lần thứ 23 (VIETNAM MEDI-PHARM EXPO 2025)



## HOẠT ĐỘNG HỖ TRỢ & CHĂM SÓC KHÁCH HÀNG

Với cộng đồng doanh nghiệp không ngừng gia tăng và phát triển bền vững, đa dạng về quốc gia, ngành nghề đầu tư, trong công tác chăm sóc khách hàng LHC không chỉ dừng lại ở giai đoạn ký kết hợp đồng mà kéo dài xuyên suốt quá trình hoạt động của doanh nghiệp tại KCN Long Hậu.

Trong năm 2025, LHC không ngừng gia tăng trải nghiệm khách thuê, đặc biệt trong việc số hóa quy trình, cải tiến công tác bảo trì bảo dưỡng, đảm bảo các khách hàng đều được “lắng nghe và hiểu rõ”. Bên cạnh đó, LHC không ngừng đầu tư, ứng dụng công nghệ vào công tác Chăm sóc khách hàng nhằm giảm thời gian xử lý yêu cầu, từ đó giúp nâng cao sự hài lòng của khách hàng và điểm đánh giá chung về KCN Long Hậu.



**TỶ LỆ HÀI LÒNG CHUNG CỦA KHÁCH HÀNG TRONG KCN LONG HẬU NĂM 2025 ĐẠT 98%.**

Đặc biệt, tỷ lệ hài lòng về đội ngũ Chăm sóc khách hàng luôn được đánh giá cao.

Với các giá trị cốt lõi “Tận tâm – chuyên nghiệp – hợp tác - trách nhiệm”. Đội ngũ LHC luôn xem nhu cầu và sự hài lòng của Khách hàng là trung tâm xây dựng mọi sản phẩm và kế hoạch hoạt động.

## Các hoạt động chính

Chương trình “Lễ hội mừng xuân KCN Long Hậu” 2025- Phối hợp với Liên đoàn Lao động tỉnh Long An và Công Đoàn các KCN tỉnh Long An với các hoạt động chính:



- Phiên chợ Xuân với 20 gian hàng phúc lợi, cung cấp các sản phẩm thiết yếu với mức giá ưu đãi cho Người lao động.
- Hội thi tiếng hát mừng Xuân, thu hút sự tham gia của nhiều đội thi từ các doanh nghiệp trong KCN.
- Trao tặng hơn 2.672 phần quà tết (Mỗi phần trị giá 1 triệu đồng) cho Người lao động có hoàn cảnh khó khăn. Đặc biệt, chương trình còn mang đến hơn 495 vé tàu, xe và máy bay, tổng trị giá 1,32 tỷ đồng, dành cho người lao động xa quê được về sum họp cùng gia đình.



24/06/2025

Hội thảo “Giải pháp Thuế & Hải quan 2025: Tối ưu tuân thủ - giảm thiểu rủi ro”

T1/2025

“Bản tin Pháp lý Quý I/2025” cập nhật các điểm sửa đổi bổ sung mới về Luật bảo hiểm y tế & Luật bảo vệ môi trường...



T9/2025

“Bản tin Pháp lý Quý III/2025” cập nhật Nghị định mới về đăng ký doanh nghiệp; nghị định hướng dẫn về Luật thuế giá trị gia tăng; quy định về người lao động nước ngoài làm việc tại Việt Nam...



T3/2025

Hội thảo “Giải pháp Thuế & Hải quan 2025: Tối ưu tuân thủ - giảm thiểu rủi ro”



T12/2025

“Bản tin Pháp lý Quý IV/2025” cập nhật các điểm sửa đổi, bổ sung Luật thuế tiêu thụ đặc biệt; Luật thuế giá trị gia tăng; Luật hóa chất; Luật Công nghệ công nghệ số 2025...

T6/2025

“Bản tin Pháp lý Quý II/2025” cập nhật các nghị định hướng dẫn Luật bảo hiểm xã hội về bảo hiểm xã hội bắt buộc; các quy định về chữ ký điện tử; tiêu chuẩn phân loại lao động theo điều kiện lao động...





## HOẠT ĐỘNG VÌ CỘNG ĐỒNG

LHC xác định trách nhiệm xã hội (CSR) là một trụ cột cốt lõi, song hành cùng chiến lược phát triển bền vững. Không chỉ dừng lại ở các hoạt động kinh doanh và thu hút đầu tư, LHC còn kiến tạo giá trị nhân văn, đóng góp thiết thực vào sự phát triển thịnh vượng và ổn định của cộng đồng địa phương.

Năm 2025, LHC tiếp tục đẩy mạnh các sáng kiến vì cộng đồng, tập trung vào hai lĩnh vực trọng yếu là giáo dục và an sinh xã hội, nhằm xây dựng nền tảng phát triển bền vững cho thế hệ tương lai và đội ngũ lao động.



## ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CHĂM SÓC KHÁCH HÀNG 2026

Năm 2026, LHC định hướng công tác Chăm sóc khách hàng lấy trải nghiệm khách hàng làm trọng tâm xuyên suốt trong toàn bộ quá trình hoạt động của Khách hàng, từ giai đoạn tiếp nhận nhu cầu, ký kết hợp đồng, cài tạo - xây dựng cho đến quá trình đồng hành lâu dài cùng doanh nghiệp thuê. Trên cơ sở đó, LHC không ngừng cải tiến phương thức chăm sóc khách hàng theo hướng chủ động, nhất quán và chuyên nghiệp, thông qua việc rà soát, chuẩn hóa và nâng cấp các quy trình nghiệp vụ, hướng dẫn thực hiện, đồng thời chú trọng nâng cao kỹ năng giao tiếp, năng lực xử lý tình huống và tinh thần phục vụ của đội ngũ Chăm sóc khách hàng.

Mục tiêu của định hướng này nhằm gia tăng mức độ hài lòng, củng cố niềm tin và xây dựng mối quan hệ hợp tác bền vững với khách hàng; tạo nền tảng cho việc mở rộng dịch vụ, gia tăng giá trị lâu dài cho cả khách hàng và LHC.

## Một số hoạt động cộng đồng tiêu biểu đã triển khai:



### Tiếp sức giáo dục

Chương trình học bổng “Đồng Hành Ước Mơ” đã trao tặng 410 suất học bổng, bảo hiểm y tế, quà tặng học tập cho các em học sinh/sinh viên vượt khó tại địa bàn huyện Cẩm Giuộc.

### An sinh xã hội

Phối hợp cùng Liên đoàn Lao động tỉnh và Công đoàn các Khu công nghiệp trao tặng hơn 2.672 phần quà Tết cho người lao động.

Chương trình “Ấm Áp Ngày Xuân” trao tặng 200 phần quà đến các gia đình chính sách và hộ dân có hoàn cảnh khó khăn tại xã Long Hậu.



# 8

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- 85 Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
- 89 Báo cáo kiểm toán độc lập
- Báo cáo tài chính đã được kiểm toán
- 91 Bảng cân đối kế toán
- 95 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
- 96 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
- 97 Thuyết minh báo cáo tài chính



# BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

## THÔNG TIN CHUNG

Công ty Cổ phần Long Hậu là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1100727545, đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 05 năm 2006 và các lần đăng ký thay đổi với lần thay đổi gần nhất là lần thứ 19, ngày 14 tháng 07 năm 2023 do Sở Tài Chính tỉnh Tây Ninh cấp.

Cổ phiếu của Công ty có mã chứng khoán là LHG được niêm yết trên Sàn giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định 48/QĐ-SGDHCM ngày 15 tháng 03 năm 2010.

**Loại cổ phiếu:** cổ phiếu phổ thông

**Mã chứng khoán:** LHG

**Mệnh giá:** 10.000 VND/cổ phiếu

**Số lượng cổ phiếu niêm yết:** 50.012.010 cổ phiếu

**Tổng giá trị cổ phiếu niêm yết theo mệnh giá:**

500.120.100.000 VND

**Ngành nghề kinh doanh theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp của Công ty gồm:**

- Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp;
- Mua bán vật liệu xây dựng;
- Hoạt động của các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm;
- Cung ứng và quản lý nguồn lao động;
- Giáo dục nhà trẻ;
- Giáo dục mẫu giáo;
- Quảng cáo (thực hiện theo quy định của pháp luật);
- Xây dựng công trình cấp thoát nước, thủy lợi;
- Bán lẻ trong siêu thị, trung tâm thương mại;
- Mua bán nhà ở, chung cư, nhà xưởng, kho, bến bãi, bãi đỗ xe, cho thuê đất, cho thuê nhà, cho thuê nhà xưởng;
- Kinh doanh bán lẻ xăng dầu;
- San lấp mặt bằng;
- Môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất;
- Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp;
- Sửa chữa thiết bị điện;

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Long Hậu (“Công ty”) hân hạnh đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Long Hậu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.



Trụ sở chính của Công ty:

**Địa chỉ:** Ấp Long Hậu 3, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

**Điện thoại:** 028 3781 8929

**Fax:** 028 3781 8940

- Sửa chữa máy móc, thiết bị;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Sửa chữa máy vi tính và thiết bị ngoại vi;
- Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính;
- Tư vấn đầu tư;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Giáo dục khác chưa phân vào đâu;
- Bán lẻ điện;
- Sản xuất thủy điện, nhiệt điện khí, điện gió, điện mặt trời và các dạng năng lượng điện khác;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ;

- Hoạt động liên quan đến kế toán, kiểm toán và tư vấn về thuế;
- Xây dựng trạm biến áp, xây dựng mạng lưới đường dây truyền tải, phân phối điện và các công trình, cấu trúc có liên quan, xây dựng đường dây, đường cáp điện ngầm;
- Đầu tư xây dựng, kinh doanh Khu công nghiệp và khu dân cư, tư vấn đầu tư, xây dựng;
- Sản xuất nước tinh khiết đóng chai;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Vệ sinh công nghiệp và các công trình riêng biệt;
- Các hoạt động vệ sinh thông thường cho tất cả các loại công trình: Văn phòng, căn hộ hoặc nhà riêng, nhà máy, cửa hàng, các cơ quan và các công trình nhà ở đa mục đích và kinh doanh khác;
- May trang phục từ trang phục từ da, lông thú;
- Xử lý nước thải và kinh doanh nước thải sau xử lý, duy tu và bảo dưỡng hệ thống thoát nước;
- Dịch vụ ăn uống khác - hoạt động cung cấp suất ăn công nghiệp;
- Dịch vụ giao nhận hàng hoá, hoạt động liên quan khác;
- Cho thuê xe chở khách (không có lái xe đi kèm); cho thuê xe tải, bán rơ moóc;
- Thu gom rác thải không độc hại;
- Thu gom rác thải độc hại;
- Hoạt động của các cơ sở thể thao;
- Xây dựng công trình điện;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác: Xây dựng nền móng và ép cọc;
- Hoạt động tư vấn quản lý;
- Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hoá (trừ đấu giá hàng hoá);
- Xây dựng công trình chế biến, chế tạo;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- Xây dựng công trình công ích khác;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Truyền tải và phân phối điện;
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình;
- Bán lẻ thuốc, dụng cụ y tế, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh.

Trong năm 2025, hoạt động chính của Công ty là xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp, nhà xưởng, cho thuê lại đất, cho thuê nhà xưởng, khu lưu trú công nhân và hoạt động dịch vụ Khu công nghiệp.

## CÁC THÀNH VIÊN CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN QUẢN LÝ ĐIỀU HÀNH

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Quản lý điều hành trong 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 và tên            | Chức vụ                    | Bổ nhiệm /miễn nhiệm     |
|----------------------|----------------------------|--------------------------|
| Lê Tấn Cường         | Chủ tịch Hội đồng Quản trị | Bổ nhiệm ngày 28/11/2021 |
| Trần Hồng Sơn        | Thành viên                 | Bổ nhiệm ngày 25/06/2021 |
| Nguyễn Vũ Mạnh Tuấn  | Thành viên                 | Bổ nhiệm ngày 25/06/2021 |
| Lương Quốc Đạt       | Thành viên                 | Bổ nhiệm ngày 20/04/2023 |
| Nguyễn Thị Tuyết Mai | Thư ký Hội đồng Quản trị   | Bổ nhiệm ngày 25/06/2021 |

## BAN KIỂM SOÁT

| Họ và tên         | Chức vụ    | Bổ nhiệm /miễn nhiệm     |
|-------------------|------------|--------------------------|
| Nguyễn Ngọc Quang | Trưởng ban | Bổ nhiệm ngày 29/12/2021 |
| Phạm Hoàng Anh    | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 20/04/2023 |
| Tô Minh Chánh     | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 20/04/2023 |

## BAN QUẢN LÝ ĐIỀU HÀNH

| Họ và tên         | Chức vụ           | Bổ nhiệm /miễn nhiệm         |
|-------------------|-------------------|------------------------------|
| Trần Hồng Sơn     | Tổng Giám đốc     | Tái bổ nhiệm ngày 27/10/2023 |
| Nguyễn Việt Hùng  | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 02/01/2025     |
| Nguyễn Trung Nhân | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 01/11/2023     |
| Nguyễn Tấn Phong  | Kế toán trưởng    | Bổ nhiệm ngày 01/09/2019     |

### Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến ngày lập báo cáo này là ông Trần Hồng Sơn - Tổng Giám đốc.

## 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.

## CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

## KIỂM TOÁN VIÊN

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

## 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 của Công ty 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 giữa niên độ;
- 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 Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

## CÔNG BỐ CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc công bố Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cùng với bản thuyết minh đính kèm 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



TRẦN HỒNG SƠN

Tổng Giám đốc

Tây Ninh, ngày 05 tháng 03 năm 2026



Công ty TNHH Kiểm Toán AFC Việt Nam  
AFC Vietnam Auditing Co., Ltd.

Thành viên tập đoàn PKF Quốc tế  
Member firm of PKF International

Số: 194/2026/BCKT-HCM.01349



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Long Hậu ("Công ty"), được lập ngày 05 tháng 03 năm 2026, từ trang 89 đến trang 129, 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 lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính 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 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 Long Hậu 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.

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến thuyết minh 9.4 của báo cáo tài chính, trong đó trình bày việc Công ty chưa thực hiện nghĩa vụ hoàn trả chi phí bồi thường đã chi tại dự án Khu Công nghiệp Long Hậu 1 cho Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận. Tại ngày phát hành báo cáo kiểm toán này, Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng Công ty chưa có cơ sở ước tính đáng tin cậy về số tiền phải trả này, theo đó, chưa ghi nhận nghĩa vụ hoàn trả này trên báo cáo tài chính.



**TRANG ĐẮC NHA**

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2111-2023-009-1

Người được uỷ quyền

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 03 năm 2026

**BÙI VĂN BÔNG**

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0177-2023-009-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                          | <b>100</b> |             | <b>2.223.098.558.168</b> | <b>2.172.380.471.661</b> |
| Tiền và các khoản tương đương tiền               | 110        | 5.1         | 90.116.674.302           | 115.643.526.768          |
| Tiền   | 111        |             | 75.116.674.302           | 61.643.526.768           |
| Các khoản tương đương tiền                       | 112        |             | 15.000.000.000           | 54.000.000.000           |
| <b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>       | <b>120</b> |             | <b>934.300.959.689</b>   | <b>899.578.321.206</b>   |
| Chứng khoán kinh doanh                           | 121        |             | -                        | -                        |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh         | 122        |             | -                        | -                        |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                  | 123        | 5.2.1       | 934.300.959.689          | 899.578.321.206          |
| <b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>               | <b>130</b> |             | <b>354.155.801.177</b>   | <b>315.870.599.877</b>   |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng                 | 131        | 5.3         | 14.518.809.338           | 15.808.428.463           |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn                 | 132        | 5.4         | 5.484.625.560            | 12.417.792.810           |
| Phải thu nội bộ ngắn hạn                         | 133        |             | -                        | -                        |
| Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134        |             | -                        | -                        |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn                     | 135        |             | -                        | -                        |
| Phải thu ngắn hạn khác                           | 136        | 5.5.1       | 334.397.820.824          | 287.889.833.149          |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi               | 137        | 5.6         | (245.454.545)            | (245.454.545)            |
| Tài sản thiếu chờ xử lý                          | 139        |             | -                        | -                        |
| <b>Hàng tồn kho</b>                              | <b>140</b> | 5.7         | <b>831.036.542.104</b>   | <b>827.775.895.451</b>   |
| Hàng tồn kho                                     | 141        |             | 831.036.542.104          | 827.775.895.451          |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                   | 149        |             | -                        | -                        |
| <b>Tài sản ngắn hạn khác</b>                     | <b>150</b> |             | <b>13.488.580.896</b>    | <b>13.512.128.359</b>    |
| Chi phí trả trước ngắn hạn                       | 151        | 5.8.1       | 703.675.839              | 755.709.778              |
| Thuế GTGT được khấu trừ                          | 152        |             | 12.777.615.484           | 12.740.355.974           |
| Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước         | 153        | 5.16        | 7.289.573                | 16.062.607               |
| Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ       | 154        |             | -                        | -                        |
| Tài sản ngắn hạn khác                            | 155        |             | -                        | -                        |

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       | <b>200</b> |             | <b>1.053.226.636.846</b> | <b>897.805.540.546</b>   |
| <b>Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b> |             | <b>3.808.208.896</b>     | <b>3.808.208.896</b>     |
| Phải thu dài hạn của khách hàng              | 211        |             | -                        | -                        |
| Trả trước cho người bán dài hạn              | 212        |             | -                        | -                        |
| Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc       | 213        |             | -                        | -                        |
| Phải thu nội bộ dài hạn                      | 214        |             | -                        | -                        |
| Phải thu về cho vay dài hạn                  | 215        | 5.9         | 5.000.000.000            | 5.000.000.000            |
| Phải thu dài hạn khác                        | 216        | 5.5.2       | 3.808.208.896            | 3.808.208.896            |
| Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi            | 219        | 5.6         | (5.000.000.000)          | (5.000.000.000)          |
| <b>Tài sản cố định</b>                       | <b>220</b> |             | <b>51.056.116.171</b>    | <b>57.943.479.004</b>    |
| Tài sản cố định hữu hình                     | 221        | 5.10        | 48.719.959.037           | 55.329.906.618           |
| Nguyên giá                                   | 222        |             | 150.193.607.748          | 147.912.918.486          |
| Giá trị hao mòn lũy kế                       | 223        |             | (101.473.648.711)        | (92.583.011.868)         |
| Tài sản cố định thuê tài chính               | 224        |             | -                        | -                        |
| Nguyên giá                                   | 225        |             | -                        | -                        |
| Giá trị hao mòn lũy kế                       | 226        |             | -                        | -                        |
| Tài sản cố định vô hình                      | 227        | 5.11        | 2.336.157.134            | 2.613.572.386            |
| Nguyên giá                                   | 228        |             | 3.393.915.972            | 4.141.387.270            |
| Giá trị hao mòn lũy kế                       | 229        |             | (1.057.758.838)          | (1.527.814.884)          |
| <b>Bất động sản đầu tư</b>                   | <b>230</b> | 5.12        | <b>711.804.946.905</b>   | <b>550.845.143.894</b>   |
| Nguyên giá                                   | 231        |             | 1.182.361.981.310        | 967.263.458.101          |
| Giá trị hao mòn lũy kế                       | 232        |             | (470.557.034.405)        | (416.418.314.207)        |
| <b>Tài sản dở dang dài hạn</b>               | <b>240</b> |             | <b>46.112.478.470</b>    | <b>46.282.966.077</b>    |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241        |             | -                        | -                        |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 242        | 5.13        | 46.112.478.470           | 46.282.966.077           |
| <b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>    | <b>250</b> | 5.2.2       | <b>192.575.012.767</b>   | <b>192.290.373.308</b>   |
| Đầu tư vào công ty con                       | 251        |             | -                        | -                        |
| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết      | 252        |             | 122.693.500.000          | 122.693.500.000          |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               | 253        |             | 99.630.000.000           | 99.630.000.000           |
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn            | 254        |             | (29.748.487.233)         | (30.033.126.692)         |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              | 255        |             | -                        | -                        |
| <b>Tài sản dài hạn khác</b>                  | <b>260</b> |             | <b>47.869.873.637</b>    | <b>46.635.369.367</b>    |
| Chi phí trả trước dài hạn                    | 261        | 5.8.2       | 47.869.873.637           | 46.635.369.367           |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại               | 262        |             | -                        | -                        |
| Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn  | 263        |             | -                        | -                        |
| Tài sản dài hạn khác                         | 268        |             | -                        | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                     | <b>270</b> |             | <b>3.276.325.195.014</b> | <b>3.070.186.012.207</b> |

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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>300</b> |             | <b>1.439.661.544.026</b> | <b>1.407.227.747.069</b> |
| <b>NỢ PHẢI TRẢ</b>                               | <b>310</b> |             | <b>733.258.201.342</b>   | <b>795.197.734.173</b>   |
| <b>Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |             | <b>733.258.201.342</b>   | <b>795.197.734.173</b>   |
| Phải trả người bán ngắn hạn                      | 311        | 5.14        | 65.494.891.757           | 31.173.883.726           |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn                | 312        | 5.15        | 28.789.537.119           | 76.592.606.025           |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 313        | 5.16        | 6.764.511.754            | 20.959.390.538           |
| Phải trả người lao động                          | 314        |             | 2.640.225.625            | 7.859.362.896            |
| Chi phí phải trả ngắn hạn                        | 315        | 5.17        | 530.548.519.121          | 550.627.989.262          |
| Phải trả nội bộ ngắn hạn                         | 316        |             | -                        | -                        |
| Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 317        |             | -                        | -                        |
| Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                | 318        |             | 47.324.700               | 515.875.684              |
| Phải trả ngắn hạn khác                           | 319        | 5.18.1      | 11.347.078.583           | 4.927.558.620            |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn                | 320        | 5.19.1      | 35.826.208.925           | 54.937.986.660           |
| Dự phòng phải trả ngắn hạn                       | 321        |             | -                        | -                        |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi                        | 322        | 5.20        | 51.799.903.758           | 47.603.080.762           |
| Quỹ bình ổn giá                                  | 323        |             | -                        | -                        |
| Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ       | 324        |             | -                        | -                        |
| <b>Nợ dài hạn</b>                                | <b>330</b> |             | <b>706.403.342.684</b>   | <b>612.030.012.896</b>   |
| Phải trả người bán dài hạn                       | 331        |             | -                        | -                        |
| Người mua trả tiền trước dài hạn                 | 332        |             | -                        | -                        |
| Chi phí phải trả dài hạn                         | 333        |             | -                        | -                        |
| Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh                | 334        |             | -                        | -                        |
| Phải trả nội bộ dài hạn                          | 335        |             | -                        | -                        |
| Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                 | 336        |             | 2.804.309.447            | 1.042.847.354            |
| Phải trả dài hạn khác                            | 337        | 5.18.2      | 97.045.053.404           | 93.521.431.390           |
| Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                 | 338        | 5.19.2      | 195.966.040.000          | 125.937.248.925          |
| Trái phiếu chuyển đổi                            | 339        |             | -                        | -                        |
| Cổ phiếu ưu đãi                                  | 340        |             | -                        | -                        |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                  | 341        | 5.21        | 410.587.939.833          | 391.528.485.227          |
| Dự phòng phải trả dài hạn                        | 342        |             | -                        | -                        |
| Quỹ phát triển khoa học và công nghệ             | 343        |             | -                        | -                        |

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2025

| CHỈ TIÊU                                     | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2025<br>VND        | 01/01/2025<br>VND        |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                        | <b>400</b> |             | <b>1.836.663.650.988</b> | <b>1.662.958.265.138</b> |
| <b>Vốn chủ sở hữu</b>                        | <b>410</b> | <b>5.22</b> | <b>1.836.663.650.988</b> | <b>1.662.958.265.138</b> |
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu                    | 411        |             | 500.120.100.000          | 500.120.100.000          |
| Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 411a       |             | 500.120.100.000          | 500.120.100.000          |
| Cổ phiếu ưu đãi                              | 411b       |             | -                        | -                        |
| Thặng dư vốn cổ phần                         | 412        |             | 71.770.248.000           | 71.770.248.000           |
| Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu             | 413        |             | -                        | -                        |
| Vốn khác của chủ sở hữu                      | 414        |             | -                        | -                        |
| Cổ phiếu quỹ                                 | 415        |             | -                        | -                        |
| Chênh lệch đánh giá lại tài sản              | 416        |             | -                        | -                        |
| Chênh lệch tỷ giá hối đoái                   | 417        |             | -                        | -                        |
| Quỹ đầu tư phát triển                        | 418        |             | 178.619.608.048          | 144.283.659.234          |
| Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp              | 419        |             | -                        | -                        |
| Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu                | 420        |             | -                        | -                        |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối            | 421        |             | 1.086.153.694.940        | 946.784.257.904          |
| LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước | 421a       |             | 793.696.490.090          | 759.337.374.496          |
| LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | 292.457.204.850          | 187.446.883.408          |
| Nguồn vốn đầu tư XDCB                        | 422        |             | -                        | -                        |
| <b>Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>              | <b>430</b> |             | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |
| Nguồn kinh phí                               | 431        |             | -                        | -                        |
| Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ            | 432        |             | -                        | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                   | <b>440</b> |             | <b>3.276.325.195.014</b> | <b>3.070.186.012.207</b> |



**MAI THU PHONG**  
Người lập biểu



**NGUYỄN TẤN PHONG**  
Kế toán trưởng



**TRẦN HỒNG SƠN**  
Tổng Giám đốc  
Tây Ninh, ngày 05 tháng 03 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 VND           | Năm 2024 VND           |
|--|-----------|-------------|------------------------|------------------------|
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ               | 01        |             | 690.685.976.646        | 423.469.587.710        |
| Các khoản giảm trừ doanh thu                         | 02        |             | -                      | -                      |
| Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ         | 10        | 6.1         | 690.685.976.646        | 423.469.587.710        |
| Giá vốn hàng bán                                     | 11        | 6.2         | 322.374.205.457        | 201.384.703.210        |
| <b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> | <b>20</b> |             | <b>368.311.771.189</b> | <b>222.084.884.500</b> |
| Doanh thu hoạt động tài chính                        | 21        | 6.3         | 58.047.995.087         | 57.558.461.348         |
| Chi phí tài chính                                    | 22        | 6.4         | 12.068.425.386         | 23.882.084.416         |
| - Trong đó, chi phí lãi vay                          | 23        |             | 12.353.064.845         | 13.848.957.724         |
| Chi phí bán hàng                                     | 25        | 6.5         | 7.118.160.884          | 5.438.756.567          |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp                         | 26        | 6.6         | 54.880.939.982         | 58.157.030.412         |
| <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>       | <b>30</b> |             | <b>352.292.240.024</b> | <b>192.165.474.453</b> |
| Thu nhập khác  | 31        | 6.7         | 11.629.361.839         | 49.257.396.454         |
| Chi phí khác   | 32        | 6.8         | 690.558.488            | 5.078.071.133          |
| <b>Lợi nhuận/ (lỗ) khác</b>                          | <b>40</b> |             | <b>10.938.803.351</b>  | <b>44.179.325.321</b>  |
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>             | <b>50</b> |             | <b>363.231.043.375</b> | <b>236.344.799.774</b> |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành                          | 51        | 5.16        | 51.714.383.919         | 49.390.449.441         |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại                           | 52        | 5.21        | 19.059.454.606         | (492.533.075)          |
| <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>      | <b>60</b> |             | <b>292.457.204.850</b> | <b>187.446.883.408</b> |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu                             | 70        | 6.9         | 5.107                  | 3.274                  |

  
MAI THU PHONG

Người lập biểu

  
NGUYỄN TẤN PHONG

Kế toán trưởng


  
TRẦN HỒNG SƠN

Tổng Giám đốc  
Tây Ninh, ngày 05 tháng 03 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     | Thuyết minh | Năm 2025 VND             | Năm 2024 VND             |
|--|-----------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD</b>                          |           |             |                          |                          |
| Lợi nhuận trước thuế   | 01        |             | 363.231.043.375          | 236.344.799.774          |
| <b>Điều chỉnh cho các khoản</b>                                      |           |             |                          |                          |
| Khấu hao tài sản cố định   | 02        |             | 63.316.895.209           | 62.615.603.280           |
| Các khoản dự phòng/(hoàn nhập)                                       | 03        |             | (284.639.459)            | 10.033.126.692           |
| (Lãi), lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại                 | 04        |             | (1.335.396.492)          | (1.964.241.399)          |
| các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ                                | 05        |             | (56.712.598.595)         | (55.594.219.949)         |
| (Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư  | 06        | 6.4         | 12.353.064.845           | 13.848.957.724           |
| Chi phí lãi vay  | 07        |             | -                        | -                        |
| Các khoản điều chỉnh khác  | 08        |             | -                        | -                        |
| <b>Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động</b>                | <b>09</b> |             | <b>380.568.368.883</b>   | <b>265.284.026.122</b>   |
| (Tăng), giảm các khoản phải thu                                      | 10        |             | (38.323.810.692)         | 13.303.678.879           |
| (Tăng), giảm hàng tồn kho  | 11        |             | (3.260.646.653)          | (180.686.712.484)        |
| Tăng, (giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu | 12        |             | (35.453.347.788)         | (50.693.491.620)         |
| nhập doanh nghiệp phải nộp)  | 13        |             | (1.182.470.331)          | 1.673.790.532            |
| (Tăng)/giảm chi phí trả trước  | 14        |             | -                        | -                        |
| (Tăng)/ giảm chứng khoán kinh doanh                                  | 15        |             | -                        | -                        |
| Tiền lãi vay đã trả  | 16        | 5.16        | (13.607.722.379)         | (13.848.957.724)         |
| Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                               | 17        |             | (56.784.566.082)         | (44.084.309.168)         |
| Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                | 18        |             | -                        | -                        |
| Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh                                | 19        |             | (19.532.177.004)         | (26.082.531.156)         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất, kinh doanh</b>       | <b>20</b> |             | <b>212.423.627.954</b>   | <b>(35.134.506.619)</b>  |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                           |           |             |                          |                          |
| Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác                        | 21        |             | (217.208.724.864)        | (102.428.991.498)        |
| Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác               | 22        |             | -                        | -                        |
| Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác             | 23        |             | (1.053.350.529.988)      | (1.264.976.537.951)      |
| Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác         | 24        |             | 1.018.627.891.505        | 1.311.706.495.569        |
| Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                              | 25        |             | -                        | -                        |
| Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                          | 26        |             | -                        | -                        |
| Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                  | 27        |             | 56.712.598.595           | 55.594.219.949           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                     | <b>30</b> |             | <b>(195.218.764.752)</b> | <b>(104.813.931)</b>     |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                        |           |             |                          |                          |
| Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu          | 31        |             | -                        | -                        |
| Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại                     | 32        |             | -                        | -                        |
| cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành                               | 33        | 7.1         | 110.000.000.000          | 50.500.000.000           |
| Tiền thu từ đi vay   | 34        | 7.2         | (59.082.986.660)         | (50.582.986.660)         |
| Tiền chi trả nợ gốc vay  | 35        |             | -                        | -                        |
| Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính                                   | 36        |             | (94.984.125.500)         | (95.022.819.000)         |
| Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                              | 40        |             | (44.067.112.160)         | (95.105.805.660)         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                  | <b>50</b> |             | <b>(26.862.248.958)</b>  | <b>(130.345.126.210)</b> |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM</b>                               | <b>60</b> |             | <b>115.643.526.768</b>   | <b>244.024.411.579</b>   |
| <b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU NĂM</b>                              | <b>61</b> |             | <b>1.335.396.492</b>     | <b>1.964.241.399</b>     |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ              | 70        | 5.1         | 90.116.674.302           | 115.643.526.768          |
| <b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b>                             | <b>70</b> |             | <b>90.116.674.302</b>    | <b>115.643.526.768</b>   |

  
MAI THU PHONG

Người lập biểu

  
NGUYỄN TẤN PHONG

Kế toán trưởng

  
TRẦN HỒNG SƠN

Tổng Giám đốc  
Tây Ninh, ngày 05 tháng 03 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 Long Hậu (“Công ty”) là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1100727545, đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 05 năm 2006 và các lần đăng ký thay đổi với lần thay đổi gần nhất là lần thứ 19, ngày 14 tháng 07 năm 2025 do Sở Tài Chính Tỉnh Tây Ninh cấp.

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

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

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

Vào ngày 07 tháng 08 năm 2009, Công ty nhận được Giấy Chứng nhận Đầu tư số 50121000141 do Ủy ban Nhân dân Tỉnh Long An cấp để đầu tư xây dựng Khu dân cư – tái định cư (“Khu dân cư”) tại Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An, Việt Nam nay là Ấp Long Hậu 3, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam.

Vào ngày 28 tháng 07 năm 2016, Công ty nhận được Giấy Chứng nhận Đầu tư số 4414381603 do Ban Quản lý Khu Kinh tế Long An cấp để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Long Hậu 3 – Giai đoạn 1 (“KCN Long Hậu 3”) tại Ấp 3, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An (nay là Tỉnh Tây Ninh). Giấy Chứng nhận đầu tư này được điều chỉnh lần thứ 08 vào ngày 11 tháng 12 năm 2024.

Vào ngày 03 tháng 05 năm 2018, Công ty nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký hoạt động kinh doanh của chi nhánh số 1100727545-001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp để thành lập chi nhánh ở Đà Nẵng. Giấy chứng nhận Đăng ký hoạt động kinh doanh của chi nhánh đã được thay đổi lần thứ 02 (hai) vào ngày 18 tháng 07 năm 2025.

Vào ngày 10 tháng 07 năm 2018, Công ty nhận được Giấy chứng nhận Đầu tư số 4500135878 do Ban quản lý Khu Công nghiệp Đà Nẵng cấp và được điều chỉnh lần thứ nhất vào ngày 12 tháng 10 năm 2022 để thực hiện dự án Nhà xưởng công nghệ cao Long Hậu Đà Nẵng.

Cổ phiếu của Công ty có mã chứng khoán là LHG được niêm yết trên Sàn giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định 48/QĐ-SGDHCM ngày 15 tháng 03 năm 2010.

- Loại cổ phiếu: cổ phiếu phổ thông
- Mã chứng khoán: LHG
- Mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu niêm yết: 50.012.010 cổ phiếu
- Tổng giá trị cổ phiếu niêm yết theo mệnh giá: 500.120.100.000 VND

#### 1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ và kinh doanh bất động sản.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### 1.3 Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của Công ty gồm: Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; Mua bán vật liệu xây dựng; Hoạt động của các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm; Cung ứng và quản lý nguồn lao động; Giáo dục nhà trẻ; Giáo dục mẫu giáo; Quảng cáo (thực hiện theo quy định của pháp luật); Xây dựng công trình cấp thoát nước, thủy lợi; Bán lẻ trong siêu thị, trung tâm thương mại; Mua bán nhà ở, chung cư, nhà xưởng, kho, bến bãi, bãi đỗ xe, cho thuê đất, cho thuê nhà, cho thuê nhà xưởng; Kinh doanh bán lẻ xăng dầu; San lấp mặt bằng; Môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất; Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp; Sửa chữa thiết bị điện; Sửa chữa máy móc, thiết bị; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; Sửa chữa máy vi tính và thiết bị ngoại vi; Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính; Tư vấn đầu tư; Lắp đặt hệ thống xây dựng khác; Giáo dục khác chưa phân vào đâu; Bán lẻ điện; Sản xuất thủy điện, nhiệt điện khí, điện gió, điện mặt trời và các dạng năng lượng điện khác; Vận tải hàng hóa bằng đường bộ; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải; Kho bãi và lưu giữ hàng hóa; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ; Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí; Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan; Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm; Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông; Bán lẻ máy vi tính, thiết bị ngoại vi, phần mềm và thiết bị viễn thông trong các cửa hàng chuyên doanh; Hoạt động liên quan đến kế toán, kiểm toán và tư vấn về thuế; Xây dựng trạm biến áp, xây dựng mạng lưới đường dây truyền tải, phân phối điện và các công trình, cấu trúc có liên quan, xây dựng đường dây, đường cáp điện ngầm; Đầu tư xây dựng, kinh doanh KCN và khu dân cư, tư vấn đầu tư, xây dựng; Sản xuất nước tinh khiết đóng chai; Xây dựng nhà không để ở; Vệ sinh công nghiệp và các công trình riêng biệt; Các hoạt động vệ sinh thông thường cho tất cả các loại công trình: Văn phòng, căn hộ hoặc nhà riêng, nhà máy, cửa hàng, các cơ quan và các công trình nhà ở đa mục đích và kinh doanh khác; May trang phục trừ trang phục từ da, lông thú; Xử lý nước thải và kinh doanh nước thải sau xử lý, duy tu và bảo dưỡng hệ thống thoát nước; Dịch vụ ăn uống khác: hoạt động cung cấp suất ăn công nghiệp; Dịch vụ giao nhận hàng hoá, hoạt động liên quan khác; Cho thuê xe chở khách (không có lái xe đi kèm); cho thuê xe tải, bán rơ moóc; Hoạt động bảo vệ cá nhân; Thu gom rác thải không độc hại; Thu gom rác thải độc hại; Hoạt động của các cơ sở thể thao; Xây dựng công trình điện; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác: Xây dựng nền móng và ép cọc; Hoạt động tư vấn quản lý; Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hoá (trừ đấu giá hàng hoá); Xây dựng công trình chế biến, chế tạo; Hoàn thiện công trình xây dựng; Xây dựng công trình đường bộ; Xây dựng công trình cấp, thoát nước; Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc; Xây dựng công trình công ích khác; Lắp đặt hệ thống điện; Truyền tải và phân phối điện; Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình; Bán lẻ thuốc, dụng cụ y tế, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh.

Trong năm 2025, hoạt động chính của Công ty là xây dựng công trình công nghiệp, nhà xưởng, cho thuê lại đất, cho thuê nhà xưởng, khu lưu trú công nhân và hoạt động dịch vụ Khu công nghiệp.

### 1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

### 1.5 Cấu trúc của Công ty

#### Các công ty liên kết

| Tên công ty                      | Địa chỉ trụ sở chính   | Hoạt động kinh doanh chính  | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Tỷ lệ lợi ích |
|----------------------------------|--|---|---------------|------------------------|---------------|
| Công ty Cổ phần Công Nghệ Igreen | Tòa nhà F, Đường nội bộ Đại học Quốc Gia Thành phố Hồ Chí Minh, Khu phố 6, Phường Linh Xuân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam | Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính | 40,00%        | 40,00%                 | 40,00%        |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

| Tên công ty   | Địa chỉ trụ sở chính  | Hoạt động kinh doanh chính  | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Tỷ lệ lợi ích |
|---|---|---|---------------|------------------------|---------------|
| Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng Tp. Hồ Chí Minh ("Sapulico") | Số 121 Châu Văn Liêm, Phường Chợ Lớn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam | Quản lý, vận hành, duy tu và sửa chữa hệ thống chiếu sáng công cộng | 27,82%        | 27,82%                 | 27,82%        |

### 1.6 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các số liệu 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.

### 1.7 Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tổng số nhân viên của Công ty là 131 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 131 người).

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

### 2.1 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

### 2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

## 3. CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 3.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

## 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

### 4.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày lập bảng cân đối kế toán. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

### 4.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

### 4.4 Các khoản đầu tư tài chính

#### Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

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

#### Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

#### Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

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

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trích lập khi công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết. Nếu công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

### Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

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

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

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

### 4.5 Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

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

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

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

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

### 4.6 Hàng tồn kho

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

#### ▪ Khu công nghiệp

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

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

#### ▪ Khu dân cư và khu chuyên gia chuyển đổi

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

Giá thành của hàng tồn kho được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, riêng đối với nghiệp vụ bán được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản bán đi và phân bổ các chi phí chung dựa trên diện tích của bất động sản bán đi.

Tiền hoa hồng không hoàn lại trả cho đại lý tiếp thị hoặc bán hàng trong việc bán các lô bất động sản được ghi nhận vào chi phí khi thanh toán.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

### 4.7 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

#### Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

#### Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Công ty đang sử dụng. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

### 4.8 Tài sản cố định

#### Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

| Loại tài sản cố định          | Số năm  |
|-------------------------------|---------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc        | 25      |
| Máy móc, thiết bị             | 05 - 15 |
| Phương tiện vận tải           | 06 - 10 |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý     | 03 - 05 |
| Tài sản cố định hữu hình khác | 03 - 09 |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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

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

| Loại tài sản             | Số năm  |
|--------------------------|---------|
| Quyền sử dụng đất        | 49      |
| Phần mềm máy tính        | 03 - 05 |
| Giấy phép khai thác nước | 03 - 05 |

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

#### Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ...

#### Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

#### Giấy phép nhượng quyền

Nguyên giá của giấy phép nhượng quyền bao gồm giá mua, thuế mua hàng không được hoàn lại và chi phí mua.

### 4.9 Bất động sản đầu tư

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

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

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

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

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

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

### 4.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

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

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

### 4.12 Tiền lương

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

### 4.13 Vốn chủ sở hữu

#### Vốn góp của chủ sở hữu

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

#### Thặng dư vốn cổ phần

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### 4.14 Phân phối lợi nhuận

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

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

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

### 4.15 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

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

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng chủ yếu đến từ KCN Long Hậu 3. KCN Long Hậu 3 vẫn đang trong quá trình xây dựng và phát triển.

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

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

#### Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

#### Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### Doanh thu về cho thuê tài sản hoạt động

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

#### Tiền lãi

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

#### Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được. Cổ tức nhận được liên quan đến giai đoạn trước khi mua khoản đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư.

### 4.16 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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

### 4.17 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

#### Thuế thu nhập hiện hành

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

#### Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
  - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ được kiểm tra bởi cơ quan thuế. Do sự áp dụng của luật thuế cho từng loại nghiệp vụ và việc giải thích, hiểu cũng như chấp thuận theo nhiều cách khác nhau nên số liệu của báo cáo tài chính giữa niên độ có thể sẽ khác với số liệu của cơ quan thuế.

### 4.18 Báo cáo theo bộ phận

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

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

### 4.19 Công cụ tài chính

- Ghi nhận ban đầu

#### Tài sản tài chính

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

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, đầu tư dài hạn khác, phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác.

#### Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay và nợ, phải trả người bán và chi phí phải trả và các khoản phải trả khác.

- Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

### 4.20 Bên liên quan

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Các công ty/ đối tượng sau đây được xem là các bên có liên quan:

| Công ty/ đối tượng  | Quan hệ          |
|---|------------------|
| Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận            | Cổ đông lớn      |
| Công ty Cổ phần Công Nghệ Igreen  | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng Thành phố Hồ Chí Minh ("Sapulico") | Công ty liên kết |

Các cá nhân được xem là các bên có liên quan: các nhân sự chủ chốt của Công ty (gồm các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Công ty và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý 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 gửi ngân hàng không kỳ hạn | 33.332.078.306    | 21.192.004.194    |
| - VND                           | 41.758.334.671    | 40.428.720.323    |
| - USD (*)                       | 26.261.325        | 22.802.251        |
| - EUR(*)                        | 15.000.000.000    | 54.000.000.000    |
| Các khoản tương đương tiền (**) | 90.116.674.302    | 115.643.526.768   |

(\*) Chi tiết số dư gốc ngoại tệ của tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

|                                 | Nguyên tệ    | Tương đương<br>VND |
|---------------------------------|--------------|--------------------|
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn |              |                    |
| - USD                           | 1.596.086,62 | 41.758.334.671     |
| - EUR                           | 861,14       | 26.261.325         |

(\*\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại ngân hàng có lãi suất là 4,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: lãi suất là 2,30% - 3,35%/năm).

### 5.2 Các khoản đầu tư tài chính

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

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

|                    | 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 | 934.300.959.689 | 934.300.959.689       | 899.578.321.206 | 899.578.321.206       |
|                    | 934.300.959.689 | 934.300.959.689       | 899.578.321.206 | 899.578.321.206       |

Là các khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,80%/năm đến 6,10%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: lãi suất là 4,30%/năm đến 5,80%/năm).

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### 5.2.2 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

|   | 31/12/2025             |                         |                    | 01/01/2025             |                         |                    |
|---|------------------------|-------------------------|--------------------|------------------------|-------------------------|--------------------|
|   | Giá gốc VND            | Dự phòng VND            | Giá trị hợp lý VND | Giá gốc VND            | Dự phòng VND            | Giá trị hợp lý VND |
| <b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>                                    |                        |                         |                    |                        |                         |                    |
| Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen (1)                                  | 20.000.000.000         | (20.000.000.000)        | (*)                | 20.000.000.000         | (20.000.000.000)        | (*)                |
| Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng TP. Hồ Chí Minh ("Sapulico") (2) | 102.693.500.000        | -                       | (*)                | 102.693.500.000        | -                       | (*)                |
| <b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>                                 |                        |                         |                    |                        |                         |                    |
| Công ty Cổ phần Cảng Sài Gòn - Hiệp Phước                             | 80.000.000.000         | (9.748.487.233)         | (*)                | 80.000.000.000         | (10.033.126.692)        | (*)                |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (4)                        | 19.630.000.000         | -                       | (*)                | 19.630.000.000         | -                       | (*)                |
|   | <b>222.323.500.000</b> | <b>(29.748.487.233)</b> |                    | <b>222.323.500.000</b> | <b>(30.033.126.692)</b> |                    |

(\*) Tại ngày báo cáo, Công ty không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này, giá trị hợp lý của khoản đầu tư tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

#### Các khoản đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư vào đơn vị khác:

(1) Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen với giá trị là 20.000.000.000 VND, chiếm 40,00% vốn điều lệ. Tại ngày lập báo cáo Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen đang làm thủ tục xin phá sản, Công ty đã trích lập dự phòng giảm giá của toàn bộ giá trị khoản đầu tư này.

(2) Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng Thành phố Hồ Chí Minh ("Sapulico") với giá trị là 102.693.500.000 VND, chiếm 27,82% vốn điều lệ (tại ngày 01/01/2025: 102.693.500.000 VND chiếm 27,82% vốn điều lệ).

(3) Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Cảng Sài Gòn – Hiệp Phước với giá trị là 80.000.000.000 VND, chiếm 9,40% vốn điều lệ (tại ngày 01/01/2025: 80.000.000.000 VND chiếm 9,40% vốn điều lệ).

(4) Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định với giá trị là 19.630.000.000 VND, chiếm 3,24% vốn điều lệ (tại ngày 01/01/2025: 19.630.000.000 VND chiếm 3,24% vốn điều lệ).

#### Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn

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

|                                 | Năm 2025 VND            | Năm 2024 VND            |
|---------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Tại ngày đầu năm                | (30.033.126.692)        | (20.000.000.000)        |
| Trích lập/ (hoàn nhập) dự phòng | 284.639.459             | (10.033.126.692)        |
| <b>Tại ngày cuối năm</b>        | <b>(29.748.487.233)</b> | <b>(30.033.126.692)</b> |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### 5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

|                                     | 31/12/2025 VND        | 01/01/2025 VND        |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Phải thu các khách hàng khác</b> |                       |                       |
| Công ty Cổ phần thực phẩm GN        | 751.433.160           | 722.988.137           |
| Công ty Cổ phần Thực phẩm Cát Hải   | 691.429.914           | 648.240.190           |
| Các khách hàng khác                 | 13.075.946.264        | 14.437.200.136        |
|                                     | <b>14.518.809.338</b> | <b>15.808.428.463</b> |

### 5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

|                                      | 31/12/2025 VND       | 01/01/2025 VND        |
|--------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>Trả trước cho người bán khác</b>  |                      |                       |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế IDDC | 1.285.020.000        | -                     |
| Các tổ chức và cá nhân khác          | 4.199.605.560        | 12.417.792.810        |
|                                      | <b>5.484.625.560</b> | <b>12.417.792.810</b> |

### 5.5 Phải thu ngắn hạn, dài hạn khác

#### 5.5.1 Phải thu ngắn hạn khác

|   | 31/12/2025             |                      | 01/01/2025             |                      |
|---|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
|   | Giá gốc VND            | Dự phòng VND         | Giá gốc VND            | Dự phòng VND         |
| <b>Phải thu bên liên quan</b>   |                        |                      |                        |                      |
| Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận (*)                                | 60.382.481.621         | -                    | 60.002.071.621         | -                    |
| Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen  | 245.454.545            | (245.454.545)        | 245.454.545            | (245.454.545)        |
| <b>Các tổ chức và cá nhân khác</b>  |                        |                      |                        |                      |
| Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Huyện Cần Giuộc - Kinh phí và thỏa thuận bồi thường các dự án | 158.233.435.839        | -                    | 107.985.854.869        | -                    |
| Tạm ứng Kinh phí và thỏa thuận bồi thường các dự án (**)  | 82.657.740.411         | -                    | 82.657.740.411         | -                    |
| Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn (***)            | 23.430.809.738         | -                    | 23.430.809.738         | -                    |
| Ký quỹ, ký cược ngắn hạn  | 4.750.900.000          | -                    | 4.808.900.000          | -                    |
| Tạm ứng nhân viên   | 337.113.750            | -                    | 463.685.750            | -                    |
| Các khoản phải thu khác   | 4.359.884.920          | -                    | 8.295.316.215          | -                    |
|   | <b>334.397.820.824</b> | <b>(245.454.545)</b> | <b>287.889.833.149</b> | <b>(245.454.545)</b> |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

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

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

### 5.5.2 Phải thu dài hạn khác

|   | 31/12/2025           |              | 01/01/2025           |              |
|---|----------------------|--------------|----------------------|--------------|
|   | Giá gốc VND          | Dự phòng VND | Giá gốc VND          | Dự phòng VND |
| <b>Phải thu tổ chức và cá nhân khác</b> |                      |              |                      |              |
| Ký quỹ đầu tư các dự án                 | 3.808.208.896        | -            | 3.808.208.896        | -            |
|   | <b>3.808.208.896</b> | <b>-</b>     | <b>3.808.208.896</b> | <b>-</b>     |

### 5.6 Nợ quá hạn

|                                  | Thời gian quá hạn | 31/12/2025           |                            | Thời gian quá hạn    | 01/01/2025    |                            |
|----------------------------------|-------------------|----------------------|----------------------------|----------------------|---------------|----------------------------|
|                                  |                   | Dự phòng VND         | Giá trị có thể thu hồi VND |                      | Dự phòng VND  | Giá trị có thể thu hồi VND |
| <b>Bên liên quan</b>             |                   |                      |                            |                      |               |                            |
| Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen |                   |                      |                            |                      |               |                            |
| - Phải thu ngắn hạn khác         | > 3 năm           | 245.454.545          | -                          | > 3 năm              | 245.454.545   | -                          |
| - Phải thu về cho vay dài hạn    | > 3 năm           | 5.000.000.000        | -                          | > 3 năm              | 5.000.000.000 | -                          |
|                                  |                   | <b>5.245.454.545</b> | <b>-</b>                   | <b>5.245.454.545</b> | <b>-</b>      |                            |

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

|   | Năm 2025 VND         | Năm 2024 VND         |
|---|----------------------|----------------------|
| Tại ngày đầu năm                          | 5.245.454.545        | 5.245.454.545        |
| Trích lập/ (hoàn nhập) dự phòng trong năm | -                    | -                    |
| <b>Tại ngày cuối năm</b>                  | <b>5.245.454.545</b> | <b>5.245.454.545</b> |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### 5.7 Hàng tồn kho

|   | 31/12/2025             |              | 01/01/2025             |              |
|---|------------------------|--------------|------------------------|--------------|
|   | Giá gốc VND            | Dự phòng VND | Giá gốc VND            | Dự phòng VND |
| <b>Nguyên vật liệu</b>                  | 731.222.286            | -            | 486.248.051            | -            |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*) | 830.040.645.419        | -            | 827.024.572.348        | -            |
| Thành phẩm                              | 35.556.218             | -            | 35.956.871             | -            |
| Hàng hoá                                | 229.118.181            | -            | 229.118.181            | -            |
|   | <b>831.036.542.104</b> | <b>-</b>     | <b>827.775.895.451</b> | <b>-</b>     |

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

|  | 31/12/2025 VND         | 01/01/2025 VND         |
|--|------------------------|------------------------|
| Dự án KCN Long Hậu hiện hữu (LH1)      | 16.521.334.891         | 17.234.546.035         |
| Dự án KCN Long Hậu mở rộng (LH2)       | 10.834.567.667         | 11.411.750.935         |
| Dự án Long Hậu 3 - GD I (123 ha) (LH3) | 654.190.970.493        | 654.200.540.240        |
| Khu dân cư                             | 146.320.458.657        | 142.004.421.427        |
| Dự án KCN khác                         | 2.173.313.711          | 2.173.313.711          |
|  | <b>830.040.645.419</b> | <b>827.024.572.348</b> |

### 5.8 Chi phí trả trước ngắn hạn, dài hạn

#### 5.8.1 Chi phí trả trước ngắn hạn

|                                 | 31/12/2025 VND     | 01/01/2025 VND     |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ    | 129.564.330        | 134.351.036        |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác | 574.111.509        | 621.358.742        |
|                                 | <b>703.675.839</b> | <b>755.709.778</b> |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### 5.8.2 Chi phí trả trước dài hạn

|                                | 31/12/2025<br>VND     | 01/01/2025<br>VND     |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tiền thuê đất trả trước (*)    | 38.113.785.371        | 39.120.433.679        |
| Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ   | 193.304.875           | 208.658.510           |
| Chi phí trả trước dài hạn khác | 9.562.783.391         | 7.306.277.178         |
|                                | <b>47.869.873.637</b> | <b>46.635.369.367</b> |

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

### 5.9 Phải thu về cho vay dài hạn

|                                      | 31/12/2025           |                        | 01/01/2025           |                        |
|--------------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
|                                      | Giá gốc<br>VND       | Dự phòng<br>VND        | Giá gốc<br>VND       | Dự phòng<br>VND        |
| <b>Phải thu bên liên quan</b>        |                      |                        |                      |                        |
| Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen (*) | 5.000.000.000        | (5.000.000.000)        | 5.000.000.000        | (5.000.000.000)        |
|                                      | <b>5.000.000.000</b> | <b>(5.000.000.000)</b> | <b>5.000.000.000</b> | <b>(5.000.000.000)</b> |

(\*) Là khoản tiền cho Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen là bên liên quan vay theo hợp đồng cho vay 195/2011/HĐ-LHC-TCKT ngày 08/06/2011 với lãi suất từ ngày 08/06/2011 đến ngày 31/03/2012 là 19%/năm, từ ngày 01/04/2012 trở đi lãi suất bằng lãi suất gửi tiết kiệm cá nhân trả sau kỳ hạn 12 tháng, bằng đồng Việt Nam được niêm yết bởi Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh cộng 3%/năm. Thời hạn cho vay 18 tháng. Khoản cho vay này đã quá hạn thanh toán và Công ty đã trích lập dự phòng với tỷ lệ 100%.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### 5.10 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 cụ<br>quản lý<br>VND | Tài sản cố định khác<br>VND | Cộng<br>VND            |
|--|----------------------------------|----------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|------------------------|
|  |                                  |                            |                               |                                     |                             |                        |
| Tại ngày 01/01/2025  | 91.344.846.074                   | 31.830.468.443             | 21.314.219.850                | 1.126.984.865                       | 2.296.399.254               | 147.912.918.486        |
| Tăng trong năm   | -                                | 1.782.912.528              | -                             | 43.181.819                          | 940.494.915                 | 2.766.589.262          |
| Giảm khác  | -                                | (485.900.000)              | -                             | -                                   | -                           | (485.900.000)          |
| Tại ngày 31/12/2025  | <b>91.344.846.074</b>            | <b>33.127.480.971</b>      | <b>21.314.219.850</b>         | <b>1.170.166.684</b>                | <b>3.236.894.169</b>        | <b>150.193.607.748</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>  |                                  |                            |                               |                                     |                             |                        |
| Tại ngày 01/01/2025  | 61.015.023.388                   | 15.243.213.057             | 13.088.996.495                | 939.379.674                         | 2.296.399.254               | 92.583.011.868         |
| Khấu hao trong năm   | 5.601.470.325                    | 2.048.721.669              | 1.119.257.508                 | 87.285.759                          | 44.024.498                  | 8.900.759.759          |
| Giảm khác  | -                                | (10.122.916)               | -                             | -                                   | -                           | (10.122.916)           |
| Tại ngày 31/12/2025  | <b>66.616.493.713</b>            | <b>17.281.811.810</b>      | <b>14.208.254.003</b>         | <b>1.026.665.433</b>                | <b>2.340.423.752</b>        | <b>101.473.648.711</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>   |                                  |                            |                               |                                     |                             |                        |
| Tại ngày 01/01/2025  | 30.329.822.686                   | 16.587.255.386             | 8.225.223.355                 | 187.605.191                         | -                           | 55.329.906.618         |
| Tại ngày 31/12/2025  | <b>24.728.352.361</b>            | <b>15.845.669.161</b>      | <b>7.105.965.847</b>          | <b>143.501.251</b>                  | <b>896.470.417</b>          | <b>48.719.959.037</b>  |
| Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: |                                  |                            |                               |                                     |                             |                        |
| Tại ngày 01/01/2025  | 7.398.144.240                    | 9.695.068.378              | 11.060.907.238                | 792.406.092                         | 2.296.399.254               | 31.242.925.202         |
| Tại ngày 31/12/2025  | <b>14.441.608.840</b>            | <b>9.840.959.578</b>       | <b>11.060.907.238</b>         | <b>877.506.092</b>                  | <b>2.296.399.254</b>        | <b>38.517.381.002</b>  |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, giá trị còn lại của hệ thống điện mặt trời áp mái nhà xưởng xây sẵn ló T4 dùng để thế chấp đảm bảo cho các khoản vay là 10.005.548.863 VND (ngày 01/01/2025 là 11.012.600.863 VND).

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### 5.11 Tình hình tăng/giảm tài sản cố định vô hình

|                               | Quyền sử dụng đất<br>VND | Phần mềm<br>máy tính<br>VND | Giấy phép<br>nhượng quyền<br>VND | Tổng cộng<br>VND     |
|-------------------------------|--------------------------|-----------------------------|----------------------------------|----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                          |                             |                                  |                      |
| Tại ngày 01/01/2025           | 1.777.800.000            | 1.050.971.298               | 1.312.615.972                    | 4.141.387.270        |
| Giảm trong năm                | -                        | (747.471.298)               | -                                | (747.471.298)        |
| Tại ngày 31/12/2025           | <b>1.777.800.000</b>     | <b>303.500.000</b>          | <b>1.312.615.972</b>             | <b>3.393.915.972</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                          |                             |                                  |                      |
| Tại ngày 01/01/2025           | 237.800.000              | 1.050.971.298               | 239.043.586                      | 1.527.814.884        |
| Khấu hao trong năm            | -                        | -                           | 277.415.252                      | 277.415.252          |
| Giảm trong năm                | -                        | (747.471.298)               | -                                | (747.471.298)        |
| Tại ngày 31/12/2025           | <b>237.800.000</b>       | <b>303.500.000</b>          | <b>516.458.838</b>               | <b>1.057.758.838</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                          |                             |                                  |                      |
| Tại ngày 01/01/2025           | 1.540.000.000            | -                           | 1.073.572.386                    | 2.613.572.386        |
| Tại ngày 31/12/2025           | <b>1.540.000.000</b>     | -                           | <b>796.157.134</b>               | <b>2.336.157.134</b> |

### 5.12 Bất động sản đầu tư cho thuê

|                               | Nhà xưởng<br>VND       | Khu lưu trú<br>VND     | Trung tâm<br>dịch vụ<br>VND | Tổng cộng<br>VND         |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                        |                        |                             |                          |
| Tại ngày 01/01/2025           | 738.367.756.181        | 183.560.895.127        | 45.334.806.793              | 967.263.458.101          |
| Tăng từ xây dựng cơ bản       | 215.098.523.209        | -                      | -                           | 215.098.523.209          |
| Tại ngày 31/12/2025           | <b>953.466.279.390</b> | <b>183.560.895.127</b> | <b>45.334.806.793</b>       | <b>1.182.361.981.310</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                        |                        |                             |                          |
| Tại ngày 01/01/2025           | 308.322.452.762        | 97.315.405.437         | 10.780.456.008              | 416.418.314.207          |
| Khấu hao trong năm            | 44.641.148.766         | 7.187.473.716          | 2.310.097.716               | 54.138.720.198           |
| Tại ngày 31/12/2025           | <b>352.963.601.528</b> | <b>104.502.879.153</b> | <b>13.090.553.724</b>       | <b>470.557.034.405</b>   |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                        |                        |                             |                          |
| Tại ngày 01/01/2025           | 430.045.303.419        | 86.245.489.690         | 34.554.350.785              | 550.845.143.894          |
| Tại ngày 31/12/2025           | <b>600.502.677.862</b> | <b>79.058.015.974</b>  | <b>32.244.253.069</b>       | <b>711.804.946.905</b>   |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Theo quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày lập báo cáo cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cho thuê bởi vì không có giao dịch gần đây trên thị trường cho bất động sản tương tự và nằm cùng địa điểm với bất động sản đầu tư của Công ty và không có thị trường hoạt động cho loại bất động sản đầu tư này. Giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2025. Tuy nhiên, dựa trên khả năng cho thuê của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty với tổng giá trị còn lại là 627.264.854.737 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 401.329.572.650 VND) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng.

Trong năm 2025, doanh thu phát sinh từ Bất động sản đầu tư cho thuê là 221.585.760.088 VND (năm 2024 là 184.614.423.824 VND).

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### 5.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

|                           | 01/01/2025            | Phát sinh trong năm    | Kết chuyển vào bất động sản đầu tư | Kết chuyển khác        | 31/12/2025            |
|---------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------------------|------------------------|-----------------------|
|                           | VND                   | VND                    | VND                                | VND                    | VND                   |
| Hệ thống cung cấp nước    | 7.513.582.716         | 195.030.000            | -                                  | -                      | 7.708.612.716         |
| Dự án Nhà máy nước Mỹ Lộc | 30.655.990.987        | -                      | -                                  | -                      | 30.655.990.987        |
| Dự án nhà xưởng           | 7.978.392.374         | 214.832.658.147        | (215.098.523.209)                  | (154.198.000)          | 7.558.329.312         |
| Công trình khác           | 135.000.000           | 4.503.356.567          | -                                  | (4.448.811.112)        | 189.545.455           |
|                           | <b>46.282.966.077</b> | <b>219.531.044.714</b> | <b>(215.098.523.209)</b>           | <b>(4.603.009.112)</b> | <b>46.112.478.470</b> |

### 5.14 Phải trả người bán ngắn hạn, dài hạn

#### 5.14.1 Phải trả người bán ngắn hạn

|   | 31/12/2025                | 01/01/2025                |
|---|---------------------------|---------------------------|
|   | Giá trị VND               | Giá trị VND               |
|   | Số có khả năng trả nợ VND | Số có khả năng trả nợ VND |
| <b>Phải trả các bên liên quan</b>                 |                           |                           |
| Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận | 1.835.025.075             | 1.835.025.075             |
| <b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>             |                           |                           |
| Công ty TNHH Xây dựng IVY                         | 39.818.687.109            | -                         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Thành An 665    | 10.315.984.457            | 10.213.897.532            |
| Các nhà cung cấp khác                             | 13.525.195.116            | 19.124.961.119            |
|   | <b>65.494.891.757</b>     | <b>31.173.883.726</b>     |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### 5.14.2 Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

### 5.15 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

|                                       | 31/12/2025            | 01/01/2025            |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                       | VND                   | VND                   |
| <b>Người mua trả tiền trước khác</b>  |                       |                       |
| Công ty TNHH A-Fruit Global           | 16.039.822.500        | -                     |
| Công ty Cổ phần PI Logistics Long Hậu | 11.340.044.800        | -                     |
| Các khách hàng khác                   | 1.409.669.819         | 76.592.606.025        |
|                                       | <b>28.789.537.119</b> | <b>76.592.606.025</b> |

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

|                            | Phải nộp VND          | 01/01/2025 Phải thu VND | Số phải nộp VND       | Số phát sinh trong năm Số đã nộp VND | Phải nộp VND         | 31/12/2025 Phải thu VND |
|----------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------------------------|----------------------|-------------------------|
| Thuế giá trị gia tăng      | 12.068.879.071        | -                       | 20.886.748.754        | (29.914.494.252)                     | 3.041.133.573        | -                       |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 8.428.920.982         | -                       | 51.714.383.919        | (56.784.566.082)                     | 3.358.738.819        | -                       |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 386.593.546           | -                       | 6.505.105.374         | (6.541.289.863)                      | 350.409.057          | -                       |
| Thuế tài nguyên            | -                     | (16.062.607)            | 2.093.072.708         | (2.084.299.674)                      | -                    | (7.289.573)             |
| Thuế đất                   | -                     | -                       | 15.400.191.100        | (15.400.191.100)                     | -                    | -                       |
| Các loại thuế khác         | 74.996.939            | -                       | 369.708.405           | (430.475.039)                        | 14.230.305           | -                       |
|                            | <b>20.959.390.538</b> | <b>(16.062.607)</b>     | <b>96.969.210.260</b> | <b>(111.155.316.010)</b>             | <b>6.764.511.754</b> | <b>(7.289.573)</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 là 8% và 10% đối với hoạt động chính của Công ty, thuế suất là 5% đối với hoạt động cung cấp nước sạch, thuốc y tế, cho thuê căn hộ khu lưu trú.

#### Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

|  | Năm 2025<br>VND        | Năm 2024<br>VND        |
|--|------------------------|------------------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế  | 363.231.043.375        | 236.344.799.774        |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:                          |                        |                        |
| - Các khoản điều chỉnh tăng  |                        |                        |
| + Chi phí trích trước năm nay chưa chi tạm loại  | 2.443.284.277          | 8.184.784.832          |
| + Chi phí không được trừ khi tính thuế   | 2.682.023.889          | 2.881.627.714          |
| - Các khoản điều chỉnh giảm  |                        |                        |
| + Chi phí trích năm trước tạm loại và đã chi   | (6.125.901.740)        | (8.489.592.915)        |
| + Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối năm  | (1.335.396.492)        | (1.964.241.399)        |
| + Thu nhập từ cổ tức được chia   | (7.109.550.000)        | (7.504.525.000)        |
| - Ảnh hưởng doanh thu và giá vốn đã ghi nhận một lần nhưng được phân bổ đều theo thời gian cho thuê để tính thuế | (80.428.838.661)       | 18.615.480.545         |
| <b>Thu nhập tính thuế</b>  | <b>273.356.664.648</b> | <b>248.068.333.551</b> |
| Thuế suất thuế TNDN  | 20%                    | 20%                    |
| <b>Thuế thu nhập doanh nghiệp</b>  | <b>54.671.332.929</b>  | <b>49.613.666.710</b>  |
| Thuế TNDN được miễn, giảm  | (1.062.005.137)        | (354.749.448)          |
| Điều chỉnh thuế TNDN phải nộp của các năm trước  | (1.894.943.873)        | 131.532.179            |
| <b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>   | <b>51.714.383.919</b>  | <b>49.390.449.441</b>  |

Các loại thuế khác:

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

### 5.17 Chi phí phải trả ngắn hạn

|   | 31/12/2025<br>VND      | 01/01/2025<br>VND      |
|---|------------------------|------------------------|
| <b>Phải trả tổ chức và cá nhân khác</b>   |                        |                        |
| Chi phí phát sinh thêm để hoàn thành cơ sở hạ tầng phân bổ cho các khu đất đã được cho thuê của KCN LH1, KCN LH2, KCN LH3     | 519.675.043.875        | 536.927.969.384        |
| Chi phí phát sinh thêm để hoàn thành cơ sở hạ tầng phân bổ cho các khu đất đã bán của Khu dân cư và khu chuyên gia chuyển đổi | 3.635.101.810          | 4.412.238.592          |
| Chi phí khác  | 7.238.373.436          | 9.287.781.286          |
|   | <b>530.548.519.121</b> | <b>550.627.989.262</b> |

### 5.18 Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### 5.18.1 Phải trả ngắn hạn khác

|  | 31/12/2025<br>VND     | 01/01/2025<br>VND    |
|--|-----------------------|----------------------|
| <b>Phải trả tổ chức và cá nhân khác</b>                          |                       |                      |
| Cổ tức phải trả  | 307.204.200           | 268.510.700          |
| Tiền cọc đã nhận từ cho thuê mặt bằng, khu lưu trú và khu dân cư | 3.351.184.334         | 3.319.204.492        |
| Phải trả tiền nhận đặt cọc thuê đất                              | 6.237.024.640         | -                    |
| Các khoản phải trả khác  | 1.451.665.409         | 1.339.843.428        |
|  | <b>11.347.078.583</b> | <b>4.927.558.620</b> |

### 5.18.2 Phải trả dài hạn khác

|   | 31/12/2025<br>VND     | 01/01/2025<br>VND     |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>Phải trả tổ chức và cá nhân khác</b>                                   |                       |                       |
| Nhận ký quỹ, ký cược về cho thuê nhà xưởng, mặt bằng và thi công xây dựng | 95.151.444.444        | 91.627.822.430        |
| Chi phí hoàn trả mặt bằng   | 1.893.608.960         | 1.893.608.960         |
|   | <b>97.045.053.404</b> | <b>93.521.431.390</b> |

### 5.18.3 Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

### 5.19 Vay ngắn hạn, dài hạn

#### 5.19.1 Vay ngắn hạn

|  | Giá trị<br>VND        | 31/12/2025                      |                                 | 01/01/2025                      |                                 |
|--|-----------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|  |                       | Số có<br>khả năng trả nợ<br>VND | Số có<br>khả năng trả nợ<br>VND | Số có<br>khả năng trả nợ<br>VND | Số có<br>khả năng trả nợ<br>VND |
| <b>Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả</b> |                       |                                 |                                 |                                 |                                 |
| Vay dài hạn đến hạn trả                  | 35.826.208.925        | 35.826.208.925                  | 54.937.986.660                  | 54.937.986.660                  |                                 |
|  | <b>35.826.208.925</b> | <b>35.826.208.925</b>           | <b>54.937.986.660</b>           | <b>54.937.986.660</b>           |                                 |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

| Vay ngân hàng dài hạn  | 01/01/2025             |                                  | Kết chuyển từ vay dài hạn              |                        | Số tiền vay đã trả |                   | 31/12/2025                       |     |
|--|------------------------|----------------------------------|--|------------------------|--------------------|-------------------|----------------------------------|-----|
|  | VND                    | VND                              | VND                                    | VND                    | VND                | VND               | VND                              | VND |
| Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam (1)<br>- xem 5.19.2                                      | 19.686.666.660         | 6.558.888.925                    | (19.686.666.660)                       | 6.558.888.925          |                    |                   |                                  |     |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV)<br>- chi nhánh TPHCM (2)<br>- xem 5.19.2 | 23.623.000.000         | 25.534.000.000                   | (27.768.000.000)                       | 21.389.000.000         |                    |                   |                                  |     |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - chi nhánh Bắc Sài Gòn (3)<br>- xem 5.19.2             | 11.628.320.000         | 7.878.320.000                    | (11.628.320.000)                       | 7.878.320.000          |                    |                   |                                  |     |
|  | <b>54.937.986.660</b>  | <b>39.971.208.925</b>            | <b>(59.082.986.660)</b>                | <b>35.826.208.925</b>  |                    |                   |                                  |     |
| <b>5.19.2 Vay dài hạn</b>  |                        |                                  |  |                        |                    |                   |                                  |     |
|  | <b>Giá trị VND</b>     | <b>31/12/2025</b>                | <b>Số có khả năng trả nợ VND</b>       | <b>01/01/2025</b>      | <b>Giá trị VND</b> | <b>31/12/2025</b> | <b>Số có khả năng trả nợ VND</b> |     |
| Vay dài hạn  | 231.792.248.925        | 231.792.248.925                  | 180.875.235.585                        | 180.875.235.585        |                    |                   |                                  |     |
| Vay dài hạn đến hạn trả  | (35.826.208.925)       | (35.826.208.925)                 | (54.937.986.660)                       | (54.937.986.660)       |                    |                   |                                  |     |
|  | <b>195.966.040.000</b> | <b>195.966.040.000</b>           | <b>125.937.248.925</b>                 | <b>125.937.248.925</b> |                    |                   |                                  |     |
| Điều khoản và điều kiện của các khoản vay dài hạn như sau:                                   |                        |                                  |  |                        |                    |                   |                                  |     |
|  | <b>01/01/2025</b>      | <b>Số tiền vay trong năm VND</b> | <b>Kết chuyển sang nợ ngắn hạn VND</b> | <b>31/12/2025</b>      |                    |                   |                                  |     |
| Vay ngân hàng dài hạn  | <b>VND</b>             | <b>VND</b>                       | <b>VND</b>                             | <b>VND</b>             |                    |                   |                                  |     |
| Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam (1)  | 6.558.888.925          | -                                | (6.558.888.925)                        | -                      |                    |                   |                                  |     |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV)<br>- chi nhánh TPHCM (2)                 | 95.105.000.000         | -                                | (25.534.000.000)                       | 69.571.000.000         |                    |                   |                                  |     |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - chi nhánh Bắc Sài Gòn (3)                             | 24.273.360.000         | 110.000.000.000                  | (7.878.320.000)                        | 126.395.040.000        |                    |                   |                                  |     |
|  | <b>125.937.248.925</b> | <b>110.000.000.000</b>           | <b>(39.971.208.925)</b>                | <b>195.966.040.000</b> |                    |                   |                                  |     |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Chi tiết phát sinh về các khoản vay dài hạn tại ngân hàng như sau:

| Ngân hàng   | Thời hạn                      | Hạn mức tín dụng (VND) | Lãi suất (%/năm)  | Tài sản đảm bảo cho hợp đồng vay  |
|---|-------------------------------|------------------------|---|---|
| <b>(1) Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam</b>  |                               |                        |   |   |
| a. SHBVN/BC/HDTD/LONGHAU ngày 19/03/2019 và phụ lục hợp đồng số: SHBVN/BC/HDTD/LONGHAU -PLO3 ngày 18/01/2022                | 84 tháng (từ ngày 14/03/2019) | 100.000.000.000        | 7,5%/năm áp dụng trong 36 tháng đầu tiên, sau đó lãi suất điều chỉnh được áp dụng bằng chi phí vốn thị trường của ngân hàng Shinhan Việt Nam quyết định (6 tháng), cộng với lãi suất biên 2,0%.   | Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản hình thành của chính dự án Nhà xưởng 6 tầng.  |
| b. Hợp đồng tín dụng số: SHBVN/BC/HDTD/LONGHAU/01 ngày 23/07/2019   | 84 tháng (từ ngày 23/07/2017) | 32.000.000.000         | 7,5%/năm áp dụng trong 36 tháng đầu tiên, sau đó lãi suất điều chỉnh được áp dụng bằng chi phí vốn thị trường của ngân hàng Shinhan Việt Nam quyết định (6 tháng), cộng với lãi suất biên 2,0%.   | Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của dự án Trung tâm dịch vụ tại KCN Long Hậu 2, số phát hành DB 613341. Số vào sổ cấp GCN: CT61643 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Long An (nay là tỉnh Tây Ninh) cấp ngày 13/05/2021.                      |
| <b>(2) Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh</b>                                       |                               |                        |   |   |
| a. Số 01/2020/1246795/HĐTD ngày 20/01/2020 văn bản sửa đổi, bổ sung số 01/2020/1246795/HĐTD/ PLO1 ngày 15/06/2021           | 84 tháng (từ ngày 20/01/2020) | 50.000.000.000         | 9,3%/năm áp dụng trong 12 tháng đầu tiên. Lãi suất các năm tiếp theo: Lãi suất tiết kiệm trả sau 24 tháng + 2,8%/ năm và sau đó được điều chỉnh 6 tháng/lần theo thông báo lãi suất của ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh và không thấp hơn lãi suất sàn quy định. | Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, của nhà xưởng khu J4 tại khu công nghệ cao Đà Nẵng, số phát hành: CVO75159, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CT59989 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 01/09/2020. |
| b. Hợp đồng tín dụng số 02/2020/1246795/HĐTD ngày 10/09/2020. Văn bản sửa đổi, số 01/2022/1246795/HĐTD/PL01 ngày 05/01/2022 | 84 tháng (từ ngày 10/09/2020) | 21.800.000.000         | Theo quy định và chính sách lãi suất của BIDV từng thời kỳ.   | Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của Nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu công nghiệp Long Hậu 2.   |
| c. Hợp đồng số 02/2023/1246795/HĐTD ngày 02/02/2023   | 84 tháng (từ ngày 02/02/2023) | 62.000.000.000         | 8,90%/năm áp dụng trong 24 tháng đầu tiên. Sau đó lãi suất huy động tiền gửi VND cộng biên độ 2,9%/năm.   | Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 02/2023/1246795/HĐBĐ ngày 02/02/2023. Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 03/2023/1246795/HĐBĐ ngày 02/02/2023 của dự án Nhà xưởng xây sẵn lô 3A (23-24-25-26). |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

| Ngân hàng  | Thời hạn                      | Hạn mức tín dụng (VND) | Lãi suất (%/năm)  | Tài sản đảm bảo cho hợp đồng vay   |
|--|-------------------------------|------------------------|---|--|
| d. Hợp đồng tín dụng số 01/2024/1246795/HĐTD ngày 11/03/2024 và phụ lục số 01/2024/1246795/HĐTD/PLO2 ngày 21/03/2025 | 84 tháng (từ ngày 11/03/2024) | 62.000.000.000         | + Lãi suất cố định năm đầu: 6,1%/ năm;<br>+ Lãi suất năm thứ hai: Lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau 24 tháng + 2,0%/năm và được điều chỉnh 06 tháng/lần.<br>+ Lãi suất các năm tiếp theo: Lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau 24 tháng + 2,8%/ năm và được điều chỉnh 06 tháng/lần.   | Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 01/2024/1246795/HĐBĐ ngày 11/03/2024. Đảm bảo bằng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành DE 340954, số vào sổ cấp GCN: CT66806 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Long An (nay là tỉnh Tây Ninh) cấp ngày 14/11/2022 và NXXS 3A (19-22).             |
| <b>(3) Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - chi nhánh Bắc Sài Gòn</b>  |                               |                        |   |  |
| a. Hợp đồng tín dụng theo dự án đầu tư số 023BBSG21-QLN ngày 29/04/2021  | 84 tháng (từ ngày 29/04/2021) | 11.000.000.000         | Lãi suất trong 01 năm đầu cố định 7,5%/năm. Sau đó áp dụng lãi suất tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng trả sau do Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam công bố theo từng thời kỳ + 2,5%/năm. Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần kể từ ngày giải ngân đầu tiên.   | Thế chấp toàn bộ tài sản là máy móc, thiết bị hình thành trong tương lai từ vốn vay và vốn tự có của Dự án đầu tư hệ thống điện mặt trời áp mái khu Nhà xưởng xây sẵn Lô T4.   |
| b. Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 052BBSG22-QLN ngày 12/12/2022   | 84 tháng (từ ngày 12/12/2022) | 40.000.000.000         | Lãi suất 10,0%/năm cho 12 tháng đầu tiên, sau đó lãi suất huy động tiền gửi áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng + 2,8%/năm. Lãi suất này được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu.   | Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành CV237788, số vào sổ cấp GCN:CT58509 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An (nay là Tỉnh Tây Ninh) cấp ngày 09/10/2020 và Nhà xưởng công nghệ cao Long Hậu – Đà Nẵng lô J – Giai đoạn 1 mở rộng.  |
| c. Hợp đồng vay theo dự án đầu tư số 074BBSG25-QLN ngày 02/07/2025   | 84 tháng                      | 160.000.000.000        | Lãi suất trong 2 năm đầu kể từ ngày giải ngân đầu tiên: cố định 6,0%/ năm. Lãi suất cho vay thời gian còn lại: Lãi suất tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng loại trả lãi cuối kỳ do Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam công bố theo từng thời kỳ + 2%/ năm. Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/ lần kể từ ngày giải ngân đầu tiên | Hợp đồng thế chấp số 089/TC/BSG25-QLN ngày 02/07/2025. Hợp đồng thế chấp số 090/TC/BSG25-QLN ngày 02/07/2025:<br>Thế chấp tài sản là tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc dự án Nhà xưởng xây sẵn cao tầng (giai đoạn 2) tại Lô L2, đường Long Hậu - Hiệp Phước, KCN Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (nay là: Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh). |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

## 5.20 Quý khen thưởng, phúc lợi

|                                  | 01/01/2025         | Trích lập quý trong năm | Sử dụng quý trong năm | 31/12/2025         |
|----------------------------------|--------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------|
| Quý khen thưởng                  | 695.119.375 VND    | 9.185.000.000 VND       | (6.027.623.210) VND   | 3.852.496.165 VND  |
| Quý phúc lợi                     | 39.859.774.799 VND | 7.655.000.000 VND       | (6.615.553.794) VND   | 40.899.221.005 VND |
| Quý thưởng người quản lý công ty | 7.048.186.588 VND  | 6.889.000.000 VND       | (6.889.000.000) VND   | 7.048.186.588 VND  |
|                                  | 47.603.080.762 VND | 23.729.000.000 VND      | (19.532.177.004) VND  | 51.799.903.758 VND |

## 5.21 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

|                                 | Năm 2025            | Năm 2024            |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|
| Tại ngày đầu năm                | 391.528.485.227 VND | 392.021.018.302 VND |
| Ghi nhận vào kết quả kinh doanh | 19.059.454.606 VND  | (492.533.075) VND   |
| Tại ngày cuối năm               | 410.587.939.833 VND | 391.528.485.227 VND |

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### 5.22 Vốn chủ sở hữu (“CSH”)

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

|   | Vốn đầu tư<br>chủ sở hữu | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận<br>sau thuế<br>chưa phân phối | Cộng                     |
|---|--------------------------|-------------------------|--------------------------|---|--------------------------|
|   | VND                      | VND                     | VND                      | VND                                     | VND                      |
| Số dư 01/01/2024                                  | 500.120.100.000          | 71.770.248.000          | 97.216.944.076           | 925.523.964.154                         | 1.594.631.256.230        |
| Lãi trong năm                                     | -                        | -                       | -                        | 187.446.883.408                         | 187.446.883.408          |
| Trích quỹ đầu tư<br>phát triển                    | -                        | -                       | 47.066.715.158           | (47.066.715.158)                        | -                        |
| Trích quỹ khen<br>thưởng phúc lợi                 | -                        | -                       | -                        | (18.280.524.862)                        | (18.280.524.862)         |
| Trích quỹ khen<br>thưởng người<br>quản lý Công ty | -                        | -                       | -                        | (5.816.530.638)                         | (5.816.530.638)          |
| Chia cổ tức                                       | -                        | -                       | -                        | (95.022.819.000)                        | (95.022.819.000)         |
| <b>Số dư 31/12/2024</b>                           | <b>500.120.100.000</b>   | <b>71.770.248.000</b>   | <b>144.283.659.234</b>   | <b>946.784.257.904</b>                  | <b>1.662.958.265.138</b> |
| Số dư 01/01/2025                                  | 500.120.100.000          | 71.770.248.000          | 144.283.659.234          | 946.784.257.904                         | 1.662.958.265.138        |
| Lãi trong năm                                     | -                        | -                       | -                        | 292.457.204.850                         | 292.457.204.850          |
| Trích quỹ đầu tư<br>phát triển                    | -                        | -                       | 34.335.948.814           | (34.335.948.814)                        | -                        |
| Trích quỹ khen<br>thưởng phúc lợi                 | -                        | -                       | -                        | (16.840.000.000)                        | (16.840.000.000)         |
| Trích quỹ khen<br>thưởng người<br>quản lý Công ty | -                        | -                       | -                        | (6.889.000.000)                         | (6.889.000.000)          |
| Chia cổ tức                                       | -                        | -                       | -                        | (95.022.819.000)                        | (95.022.819.000)         |
| <b>Số dư 31/12/2025</b>                           | <b>500.120.100.000</b>   | <b>71.770.248.000</b>   | <b>178.619.608.048</b>   | <b>1.086.153.694.940</b>                | <b>1.836.663.650.988</b> |

#### 5.22.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

|  | 31/12/2025        |                        |                | 01/01/2025        |                        |                |
|--|-------------------|------------------------|----------------|-------------------|------------------------|----------------|
|  | Cổ phiếu          | Số tiền<br>VND         | Tỷ lệ<br>%     | Cổ phiếu          | Số tiền<br>VND         | Tỷ lệ<br>%     |
| Công ty TNHH Một<br>thành viên Phát triển<br>Công nghiệp Tân Thuận | 24.338.478        | 243.384.780.000        | 48,67%         | 24.338.478        | 243.384.780.000        | 48,67%         |
| Các cổ đông khác   | 25.673.532        | 256.735.320.000        | 51,33%         | 25.673.532        | 256.735.320.000        | 51,33%         |
|  | <b>50.012.010</b> | <b>500.120.100.000</b> | <b>100,00%</b> | <b>50.012.010</b> | <b>500.120.100.000</b> | <b>100,00%</b> |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### 5.22.3 Cổ phiếu

|  | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành    | 50.012.010 | 50.012.010 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng |            |            |
| ▪ Cổ phiếu phổ thông                   | 50.012.010 | 50.012.010 |
| ▪ Cổ phiếu ưu đãi                      | -          | -          |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành        |            |            |
| ▪ Cổ phiếu phổ thông                   | 50.012.010 | 50.012.010 |
| ▪ Cổ phiếu ưu đãi                      | -          | -          |

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

#### 5.22.4 Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2024, theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 001/2025/NQ-LHC-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 04 năm 2025 như sau:

|   | VND                    |
|---|------------------------|
| ▪ Trích quỹ đầu tư phát triển                 | 34.335.948.814         |
| ▪ Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi             | 16.840.000.000         |
| ▪ Trích quỹ khen thưởng người quản lý công ty | 6.889.000.000          |
| ▪ Chia cổ tức                                 | 95.022.819.000         |
|   | <b>153.087.767.814</b> |

### 5.23 Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

#### Ngoại tệ

|                | 31/12/2025   | 01/01/2025   |
|----------------|--------------|--------------|
| Đô la Mỹ (USD) | 1.596.086,62 | 1.596.166,40 |
| Euro (EUR)     | 861,14       | 870,88       |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### 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 bán hàng và cung cấp dịch vụ

|   | Năm 2025<br>VND        | Năm 2024<br>VND        |
|---|------------------------|------------------------|
| <b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>                             |                        |                        |
| Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (*)                    | 237.858.060.000        | 82.625.685.450         |
| Doanh thu cho thuê văn phòng, nhà xưởng, khu lưu trú và trung tâm dịch vụ | 221.585.760.088        | 184.614.423.824        |
| Doanh thu khác  | 231.242.156.558        | 156.229.478.436        |
|   | <b>690.685.976.646</b> | <b>423.469.587.710</b> |

(\*) Nếu doanh thu này được ghi nhận theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê thì doanh thu và giá vốn sẽ giảm đi tương ứng là 232.194.772.857 VND và 80.117.784.300 VND (năm 2024 là 80.701.859.277 VND và 29.111.997.057 VND).

#### 6.2 Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

|   | Năm 2025<br>VND        | Năm 2024<br>VND        |
|---|------------------------|------------------------|
| Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng                        | 82.071.876.600         | 29.805.994.092         |
| Giá vốn cho thuê văn phòng, nhà xưởng, khu lưu trú và trung tâm dịch vụ | 73.715.974.855         | 73.736.919.370         |
| Giá vốn các hoạt động khác  | 166.586.354.002        | 97.841.789.748         |
|   | <b>322.374.205.457</b> | <b>201.384.703.210</b> |

#### 6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

|  | Năm 2025<br>VND       | Năm 2024<br>VND       |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Lãi tiền gửi ngân hàng   | 49.603.048.595        | 48.089.694.949        |
| Cổ tức được chia   | 7.109.550.000         | 7.504.525.000         |
| Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 1.335.396.492         | 1.964.241.399         |
|  | <b>58.047.995.087</b> | <b>57.558.461.348</b> |

#### 6.4 Chi phí hoạt động tài chính

|   | Năm 2025<br>VND       | Năm 2024<br>VND       |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí lãi vay   | 12.353.064.845        | 13.848.957.724        |
| Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | (284.639.459)         | 10.033.126.692        |
|   | <b>12.068.425.386</b> | <b>23.882.084.416</b> |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

#### 6.5 Chi phí bán hàng

|                       | Năm 2025<br>VND      | Năm 2024<br>VND      |
|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí môi giới      | 2.864.496.490        | 3.227.667.296        |
| Chi phí bán hàng khác | 4.253.664.394        | 2.211.089.271        |
|                       | <b>7.118.160.884</b> | <b>5.438.756.567</b> |

#### 6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

|                                   | Năm 2025<br>VND       | Năm 2024<br>VND       |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý         | 32.567.330.524        | 34.392.539.041        |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định  | 2.519.862.831         | 2.129.684.507         |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp khác | 19.793.746.627        | 21.634.806.864        |
|                                   | <b>54.880.939.982</b> | <b>58.157.030.412</b> |

#### 6.7 Thu nhập khác

|  | Năm 2025<br>VND       | Năm 2024<br>VND       |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Thu từ thanh lý hợp đồng trước hạn           | 10.260.611.711        | 1.658.052.633         |
| Tiền lãi do thu tiền bồi thường thanh lý đất | -                     | 45.430.634.493        |
| Các khoản thu nhập khác                      | 1.368.750.128         | 2.168.709.328         |
|  | <b>11.629.361.839</b> | <b>49.257.396.454</b> |

#### 6.8 Chi phí khác

|                              | Năm 2025<br>VND    | Năm 2024<br>VND      |
|------------------------------|--------------------|----------------------|
| Phạt do chậm tiến độ         | -                  | 2.150.880.000        |
| Tiền phạt vi phạm hành chính | -                  | 133.754.966          |
| Thanh lý đất                 | -                  | 2.481.740.000        |
| Chi phí khác                 | 690.558.488        | 311.696.167          |
|                              | <b>690.558.488</b> | <b>5.078.071.133</b> |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### 6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

|   |        | Năm 2025         | Năm 2024         |
|---|--------|------------------|------------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN   | VND    | 292.457.204.850  | 187.446.883.408  |
| Các khoản điều chỉnh tăng/ (giảm) lợi nhuận để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông |        |                  |                  |
| - Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)   | VND    | (37.025.082.134) | (23.729.000.000) |
| Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu   | VND    | 255.432.122.716  | 163.717.883.408  |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông của Công ty đang lưu hành bình quân trong năm                                       | CP     | 50.012.010       | 50.012.010       |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu (**)   | VND/CP | 5.107            | 3.274            |

(\*) Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dùng để tính chỉ tiêu "Lãi cơ bản trên cổ phiếu" năm 2025 là 12,66% trên lợi nhuận sau thuế của Công ty tham khảo theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 ngày 23 tháng 04 năm 2025. Số này sẽ được xác định khi Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

(\*\*) Số lợi nhuận dùng để tính toán chỉ tiêu lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2024 đã được điều chỉnh lại so với số liệu trình bày trong báo cáo của năm 2024 để phản ánh số trích quỹ của năm 2024 là 23.729.000.000 VND, từ lợi nhuận thuần của năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 001/2025/NQ-LHC-DHĐCĐ ngày 23 tháng 04 năm 2025. Số quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2024 được điều chỉnh thành 23.729.000.000 VND cho mục đích tính toán chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 được trình bày lại như sau:

|  |        | Số trước điều chỉnh | Điều chỉnh    | Số sau điều chỉnh |
|--|--------|---------------------|---------------|-------------------|
| Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu                                  | VND    | 160.267.085.314     | 3.450.798.098 | 163.717.883.412   |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông của Công ty đang lưu hành bình quân trong kỳ | CP     | 50.012.010          | -             | 50.012.010        |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu   | VND/CP | 3.205               | 69            | 3.274             |

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

|                                  | Năm 2025 VND    | Năm 2024 VND    |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 1.981.498.145   | 1.914.029.617   |
| Chi phí nhân viên                | 38.156.178.348  | 39.697.981.277  |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 63.316.895.209  | 62.615.603.280  |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 278.821.360.838 | 214.755.781.884 |
| Chi phí bằng tiền khác           | 23.562.381.358  | 25.056.290.712  |
|                                  | 405.838.313.898 | 344.039.686.770 |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

## 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 VND    | Năm 2024 VND   |
|---|-----------------|----------------|
| Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường | 110.000.000.000 | 50.500.000.000 |
|   | 110.000.000.000 | 50.500.000.000 |

### 7.2 Tiền trả nợ gốc vay

|  | Năm 2025 VND   | Năm 2024 VND   |
|--|----------------|----------------|
| Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường | 59.082.986.660 | 50.582.986.660 |
|  | 59.082.986.660 | 50.582.986.660 |

## 8. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Công ty có các tài sản tài chính như các khoản cho vay, đầu tư ngắn hạn, dài hạn, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty. Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản nợ vay, các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của các khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động các nguồn tài chính phục vụ cho các hoạt động của Công ty.

Công ty chịu rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức độ hợp lý giữa chi phí khi rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro nhằm đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Tổng Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

#### i. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của các công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro ngoại tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần.

#### ii. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng giao dịch không thực hiện được nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính.

Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với tài khoản phải thu khách hàng), và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

#### Phải thu khách hàng

Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Công ty xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Công ty tìm cách duy trì sự kiểm soát chặt chẽ các khoản phải thu tồn đọng và bố trí nhân sự kiểm soát tín dụng để giảm thiểu rủi ro tín dụng.

Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của Công ty có liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không tập trung đáng kể vào một khách hàng nhất định.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến tại Việt Nam. Rủi ro tín dụng của số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trên bảng cân đối kế toán tại ngày kết thúc năm tài chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 5.1. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với khoản tiền gửi ngân hàng là thấp.

### iii. Rủi ro thanh khoản

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

Công ty giảm thiểu rủi ro thanh khoản bằng cách duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho rằng đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và giảm thiểu rủi ro do những biến động của luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến trên hợp đồng cơ sở chưa được chiết khấu:

|   | Dưới 1 năm<br>VND      | Từ 1 đến 5 năm<br>VND  | Tổng cộng<br>VND       |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|
| Ngày 31 tháng 12 năm 2025                   |                        |                        |                        |
| Vay và nợ                                   | 35.826.208.925         | 195.966.040.000        | 231.792.248.925        |
| Phải trả người bán                          | 65.494.891.757         | -                      | 65.494.891.757         |
| Chi phí phải trả và các khoản phải trả khác | 541.895.597.704        | 97.045.053.404         | 638.940.651.108        |
|   | <b>643.216.698.386</b> | <b>293.011.093.404</b> | <b>936.227.791.790</b> |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2024                   |                        |                        |                        |
| Vay và nợ                                   | 54.937.986.660         | 125.937.248.925        | 180.875.235.585        |
| Phải trả người bán                          | 31.173.883.726         | -                      | 31.173.883.726         |
| Chi phí phải trả và các khoản phải trả khác | 555.555.547.882        | 93.521.431.390         | 649.076.979.272        |
|   | <b>641.667.418.268</b> | <b>219.458.680.315</b> | <b>861.126.098.583</b> |

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn cần thiết.

### Tài sản đảm bảo

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025:

- Công ty thế chấp tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư của mình để đảm bảo cho khoản vay ngân hàng - xem mục 5.10, 5.12; và
- Công ty có nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác - xem mục 5.18

### iv. Giá trị hợp lý

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty:

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

|   | Giá trị ghi sổ<br>31/12/2025<br>VND | 01/01/2025<br>VND        | Giá trị hợp lý<br>31/12/2025<br>VND | 01/01/2025<br>VND        |
|---|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| <b>Tài sản tài chính</b>                    |                                     |                          |                                     |                          |
| Tiền và các khoản tương đương tiền          | 90.116.674.302                      | 115.643.526.768          | 90.116.674.302                      | 115.643.526.768          |
| Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn   | 934.300.959.689                     | 899.578.321.206          | 934.300.959.689                     | 899.578.321.206          |
| Đầu tư dài hạn khác                         | 89.881.512.767                      | 89.596.873.308           | 89.881.512.767                      | 89.596.873.308           |
| Phải thu khách hàng                         | 14.518.809.338                      | 15.808.428.463           | 14.518.809.338                      | 15.808.428.463           |
| Các khoản phải thu khác                     | 337.623.461.425                     | 290.988.901.750          | 337.623.461.425                     | 290.988.901.750          |
|   | <b>1.466.441.417.521</b>            | <b>1.411.616.051.495</b> | <b>1.466.441.417.521</b>            | <b>1.411.616.051.495</b> |
| <b>Nợ phải trả tài chính</b>                |                                     |                          |                                     |                          |
| Vay và nợ                                   | 231.792.248.925                     | 180.875.235.585          | 231.792.248.925                     | 180.875.235.585          |
| Phải trả người bán                          | 65.494.891.757                      | 31.173.883.726           | 65.494.891.757                      | 31.173.883.726           |
| Chi phí phải trả và các khoản phải trả khác | 638.940.651.108                     | 649.076.979.272          | 638.940.651.108                     | 649.076.979.272          |
|   | <b>936.227.791.790</b>              | <b>861.126.098.583</b>   | <b>936.227.791.790</b>              | <b>861.126.098.583</b>   |

Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty chưa đánh giá lại các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính theo giá trị hợp lý do Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý. Vào ngày 01 tháng 01 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tương ứng với giá trị ghi sổ của các khoản mục này. Ban Tổng Giám đốc cho rằng giá trị hợp lý của những tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có chênh lệch trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc năm tài chính.

## 9. CÁC THÔNG TIN KHÁC

### 9.1 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.

#### 9.1.1 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

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

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:

|                              |                            | Năm 2025<br>VND | Năm 2024<br>VND |
|------------------------------|----------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Hội đồng Quản trị</b>     | <b>Chức vụ</b>             |                 |                 |
| Lê Tấn Cường                 | Chủ tịch Hội đồng quản trị | 200.000.004     | 200.000.004     |
| Trần Hồng Sơn                | Thành viên                 | 133.333.332     | 133.333.332     |
| Nguyễn Vũ Mạnh Tuấn          | Thành viên                 | 133.333.332     | 133.333.332     |
| Lương Quốc Đạt               | Thành viên                 | 133.333.332     | 133.333.332     |
| Nguyễn Thị Tuyết Mai         | Thư ký                     | 80.000.004      | 80.000.004      |
| <b>Ban Kiểm soát</b>         |                            |                 |                 |
| Nguyễn Ngọc Quang            | Trưởng ban                 | 577.799.891     | 566.296.005     |
| Phạm Hoàng Anh               | Thành viên                 | 462.748.066     | 497.093.213     |
| Tô Minh Chánh                | Thành viên                 | 120.000.000     | 120.000.000     |
| <b>Ban Quản lý điều hành</b> |                            |                 |                 |
| Trần Hồng Sơn                | Tổng Giám đốc              | 1.908.119.599   | 1.866.097.495   |
| Nguyễn Việt Hùng             | Phó Tổng Giám đốc          | 1.007.005.299   | -               |
| Nguyễn Trung Nhân            | Phó Tổng Giám đốc          | 1.204.047.283   | 1.090.796.908   |
| Nguyễn Vũ Mạnh Tuấn          | Phó Tổng Giám đốc          | -               | 1.074.926.744   |
| Nguyễn Tấn Phong             | Kế toán trưởng             | 511.437.440     | 492.056.732     |

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

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

|  | Năm 2025<br>VND | Năm 2024<br>VND |
|--|-----------------|-----------------|
| Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận Chia cổ tức | 46.243.108.200  | 46.243.108.200  |
| Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng TP.Hồ Chí Minh Cổ tức được chia     | 7.109.550.000   | 7.504.525.000   |

Số dư phải thu/ (phải trả) với các bên liên quan:

|  | 31/12/2025<br>VND | 01/01/2025<br>VND |
|--|-------------------|-------------------|
| Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận |                   |                   |
| Phải thu ngắn hạn khác                                       | 60.382.481.612    | 60.002.071.621    |
| Phải trả người bán ngắn hạn                                  | (1.835.025.075)   | (1.835.025.075)   |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

|   |                 |                 |
|---|-----------------|-----------------|
| Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng TP.Hồ Chí Minh |                 |                 |
| Đầu tư vào công ty liên kết                         | 102.693.500.000 | 102.693.500.000 |
| Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen                    |                 |                 |
| Phải thu ngắn hạn khác - chi hộ                     | 245.454.545     | 245.454.545     |
| Phải thu về cho vay dài hạn                         | 5.000.000.000   | 5.000.000.000   |
| Đầu tư vào công ty liên kết                         | 20.000.000.000  | 20.000.000.000  |

### 9.2 Các khoản cam kết

#### Tài sản cho thuê hoạt động

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

#### Cam kết cho thuê hoạt động

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty còn phải trả tiền thuê đất hàng năm cho Nhà Nước trên diện tích 1,568 ha (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1,418 ha).

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

|                      | 31/12/2025<br>VND      | 31/12/2024<br>VND      |
|----------------------|------------------------|------------------------|
| Từ 1 năm trở xuống   | 186.071.889.224        | 173.793.313.020        |
| Trên 1 năm đến 5 năm | 317.520.608.530        | 282.887.664.185        |
| Trên 5 năm           | 15.457.258.577         | 20.700.803.020         |
|                      | <b>519.049.756.331</b> | <b>477.381.780.225</b> |

#### Cam kết vốn

Cam kết về chi tiêu tạo lập tài sản cố định, bất động sản đầu tư và hàng tồn kho đã ký hợp đồng tại ngày lập Bảng cân đối kế toán nhưng chưa được hạch toán vào báo cáo tài chính như sau:

|                                 | 31/12/2025<br>VND      | 31/12/2024<br>VND     |
|---------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng | 187.815.115.674        | 97.364.932.912        |
|                                 | <b>187.815.115.674</b> | <b>97.364.932.912</b> |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### 9.3 Thông tin về bộ phận

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

Chúng tôi không trình bày Báo cáo bộ phận trên báo cáo tài chính bởi vì Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và kết luận rằng Công ty hiện chỉ đang hoạt động chủ yếu ở lĩnh vực là xây dựng cơ sở hạ tầng cho khu công nghiệp, khu dân cư và cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng và cung cấp các dịch vụ hỗ trợ liên quan,... và chủ yếu tập trung hoạt động ở khu vực Ấp Long Hậu 3, Xã Cẩm Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam.

### 9.4 Nghĩa vụ hoàn trả chi phí bố trí tái định cư cho dự án KCN Long Hậu 1 (“Dự án”)

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

Ngày 19 tháng 04 năm 2018, Công ty ký kết thỏa thuận nguyên tắc về việc hoàn trả chi phí bố trí tái định cư cho Dự án với IPC, trong đó nêu rõ Công ty sẽ hoàn trả cho IPC chi phí bố trí tái định cư bao gồm giá trị của phần diện tích nền tái định cư đã bố trí cho người dân bị giải tỏa theo giá hợp lý được hai bên thỏa thuận, chi phí sử dụng vốn và 10% lợi nhuận định mức. Cũng trong thỏa thuận nguyên tắc này, hai bên đồng ý rằng, sau khi thống nhất giá trị chi phí tái định cư và tiến hành các thủ tục chấp thuận nội bộ của mỗi bên, hai bên sẽ ký kết Hợp đồng hoàn trả chi phí. Đồng thời, hai bên cũng thống nhất Công ty sẽ tạm ứng cho IPC một khoản tiền nhất định trong vòng 90 ngày kể từ ngày ký thỏa thuận nguyên tắc này. Việc xử lý số tiền tạm ứng trên sẽ được thực hiện khi hai bên thống nhất chi phí tái định cư và ký hợp đồng hoàn trả chi phí. Trong năm 2018, Công ty tạm ứng cho IPC khoản tiền 65.098.563.800 VND, theo yêu cầu của thỏa thuận nguyên tắc này. Trong năm 2019, IPC đã tiến hành xuất hoá đơn cho khoản tạm ứng này theo yêu cầu của cơ quan thuế.

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

Từ năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có nhận được các văn bản từ IPC:

- Văn bản số 449/IPC.20 ngày 03 tháng 7 năm 2020, văn bản số 484/IPC.21 ngày 12 tháng 11 năm 2021 và văn bản số 194/IPC.22 ngày 12 tháng 04 năm 2022 về việc hoàn trả chi phí bố trí tái định cư cho dự án Khu công nghiệp Long Hậu với số tiền 328.727.272.003 VND.
- Văn bản số 13/IPC.23 ngày 06 tháng 01 năm 2023 về việc đề nghị ký xác nhận (đợt 1) danh sách nền tái định cư của dự án Khu công nghiệp Long Hậu vào Khu dân cư Long Hậu (lần 2).
- Văn bản số 326/IPC.23 ngày 07/06/2023 và văn bản số 791/IPC.23 ngày 28/12/2023 về việc tạm thanh toán chi phí bố trí tái định cư cho dự án Khu công nghiệp Long Hậu với số tiền 328.727.272.003 VND.
- Ngày 02 tháng 07 năm 2024, Công ty đã nhận được văn bản số 402/IPC.24 ngày 27 tháng 06 năm 2024 về việc hoàn trả chi phí bố trí tái định cư cho dự án Khu công nghiệp Long Hậu với đề nghị tạm thanh toán số tiền 328.727.272.003 VND.
- Ngày 26 tháng 12 năm 2024, Công ty đã nhận được văn bản số 774/IPC.24 ngày 25 tháng 12 năm 2024 về việc hoàn trả chi phí bố trí tái định cư cho dự án Khu công nghiệp Long Hậu với đề nghị tạm thanh toán số tiền 328.727.272.003 VND.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

### 9.5 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 đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính.

MAI THU PHONG  
Người lập biểu

NGUYỄN TẤN PHONG  
Kế toán trưởng



TRẦN HỒNG SƠN  
Tổng Giám đốc  
Tây Ninh, ngày 05 tháng 03 năm 2026



**ENGLISH VERSION**

## LHC MESSAGE 1

Message from the Chairman of the Board of Directors 143

Message from the General Director 145

## GENERAL INFORMATION 2

Introduction to Long Hau Corporation 149

Scope of business and operational location 151

Management model and structure 152

History of formation and development 153

Notable awards and achievements 155

Key milestones in 2025 157

LHC's sustainable development orientation 159

Risk management 161

## BUSINESS PERFORMANCE IN 2025 3

Business performance in 2025 167

Investment attraction in 2025 167

Implementation of investment projects 171

Organization and human resources 175

Financial performance 181

Financial indicators 181

Shareholder structure and changes in Owner's investment capital 182

Sustainable development report 184

## REPORT AND EVALUATION BY THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS 4

Evaluation of business performance in 2025 189

Evaluation of financial performance 190

Improvements in organizational structure, policies, and management 191

Business plan and operational orientation for 2026 193

Assessment report on the Corporation's environmental and social responsibilities 195

## 5 ASSESSMENT BY THE BOARD OF DIRECTORS

187 Evaluation of the Corporation's Performance in 2025 by the Board of Directors

187 Evaluation of the Performance of the Board of General Directors by the Board of Directors

188 Operational orientations for 2026

## 6 CORPORATE GOVERNANCE

203 Board of Directors

205 Board of Supervisors

207 Remuneration and benefits of the Board of Directors and the Board of Supervisors

207 Evaluation of compliance with corporate governance regulations

## 7 INVESTMENT ATTRACTION IN THE INDUSTRIAL PARK

211 Situation of investment attraction

212 Brand and product communication activities

213 Investment promotion activities

216 Customer support and care activities

220 Community service activities

## 8 FINANCIAL STATEMENTS

223 Report from the Board of General Directors

227 Independent audit report

Audited financial statements

229 Balance sheet

233 Income statement

234 Cash flow statement

235 Notes to the financial statements

# CHAPTER LIST

## ABBREVIATIONS

**GMS** General Meeting of Shareholders

**BOD** Board of Directors

**BOS** Board of Supervisors

**EEs** Employees

**IP** Industrial park

**HT** High technology

**RBF** Ready-built factory

**HR** High-rise factory

**RM** Risk management

**S** Share

**RRA** Residential & resettlement area

**LHC** Long Hau Corporation

**LHG** Long Hau Corporation Stock Code

**HOSE** Ho Chi Minh City Stock Exchange

1

## LHC MESSAGE

143 Message from the Chairman of the Board of Directors

145 Message from the General Director



## MESSAGE FROM THE CHAIRMAN OF THE BOARD OF DIRECTORS



**Mr. LE TAN CUONG**  
Chairman of the Board of Directors

### Dear Valued Shareholders, Customers, Partners, and all LHC Employees

On behalf of the Board of Directors, I would like to extend my warmest greetings and best wishes for health and success to you all!

During the 2025-2026 period, the global investment market continues to fluctuate and shift rapidly in line with economic and political cycles. Capital flows tend to concentrate by region and industry. In this context, LHC affirms its direction: Not to depend on a single market, but to proactively develop diversified products and solutions suitable for various groups of enterprises and countries, thereby ensuring ecosystem balance and sustainable long-term growth.

*“LHC not only develops infrastructure but also serves as an extended arm of local authorities at all levels to realize policies on high-tech industrial development and land-use optimization. We are a partner to 300 valued enterprises and partners who directly create shared economic value. The First-Class Labor Order that LHC was honored to receive this year marks a special milestone, recognizing our spirit of dedication, sense of community responsibility, and sustained contributions throughout our formation and development journey”.*

### HIGHLIGHTS OF 2025

The year 2025 marked significant milestones in both infrastructure development and financial performance:

- Commenced construction and inaugurated the Multi-functional Factory - Phase 2 (9 floors) in 2025, achieving an occupancy rate of 31% immediately upon operation.
- Increased the occupancy rate of the Multi-functional Factory - Phase 1 (6 floors) up to 100%.
- Total revenue in 2025 reached VND 760 billion, fulfilling 116% of the plan and increasing by 44% compared to 2024 (VND 530 billion). Accordingly, the profit after tax reached VND 292 billion, fulfilling 202% of the plan and increasing by 56% compared to 2024 (VND 187 billion).

### STRATEGIC ORIENTATION FOR 2026

- Focus on attracting investment into strategic factory segments: Multi-functional factories, Long Hau Leed Park Warehouse and Factory Complex, and Da Nang High-Tech Factory.
- Complete land fund targets for key projects: Long Hau Industrial Park - Phase 2 Expansion (90 ha), Long Hau - Tan Tap Industrial Park (150 ha), and Long Hau 3 Residential and Resettlement Area (19 ha).
- Enhance investor experience by accelerating digital transformation in management and operations, while raising service standards among the Company's workforce.
- At the same time, LHC officially enters a new five-year development phase (2026-2030) with renewed strategies and implementation approaches, aiming to expand scale, strengthen competitiveness, and continue spreading sustainable values, thereby contributing positively to the business community and the overall development of the economy.

### ACKNOWLEDGEMENT

Today's achievements are the result of unity and relentless efforts from the entire LHC team. I would like to express my sincere gratitude to our Valued Shareholders, Customers, Partners, and all LHC employees for your trust and companionship throughout our journey. In particular, I would like to express my sincere appreciation for the invaluable support from local authorities, the departments and agencies of Tay Ninh Province, Da Nang City, and other localities where LHC operates its projects.

With a spirit of unity and innovation, LHC is committed to sustaining its increased value to our esteemed shareholders, customers, and partners, and making meaningful contributions to local and national development.

**Wishing you all good health and continued success!**



On behalf of The Board of Directors  
Chairman  
**LE TAN CUONG**



## MESSAGE FROM THE GENERAL DIRECTOR



*With a commitment to sustainable development, customer satisfaction has always been at the heart of every product and operational strategy at Long Hau since our establishment. We remain steadfast in upholding this core value throughout our journey of growth and expansion.*

Mr. TRAN HONG SON  
General Director

SMART THINKING - NEAT DOING

# 2

## GENERAL INFORMATION

- 149 Introduction to Long Hau Corporation
- 151 Scope of business and operational location
- 152 Management model and structure
- 153 Formation and development process
- 155 Notable awards and achievements
- 157 Key milestones in 2025
- 159 LHC's Sustainable Development Orientation
- 161 Risk management



# INTRODUCTION TO LONG HAU CORPORATION

## GENERAL INFORMATION

**Company Name** LONG HAU CORPORATION

**International Trade Name** LONG HAU CORPORATION

**Abbreviation** LHC

**Stock Code** LHG

Business Registration Certificate No. 1100727545, initially issued on May 23, 2006, 19th amendment dated July 14, 2025, issued by the Department of Finance of Tay Ninh Province.

**Address** Long Hau 3 Hamlet, Can Giuoc Commune, Tay Ninh Province, Vietnam

**Tel** (028) 3781 8929 – Fax: (028) 3781 8940

**Email** [lhc@longhau.com.vn](mailto:lhc@longhau.com.vn)

**Website** [www.longhau.com.vn](http://www.longhau.com.vn)

## LISTING INFORMATION ON HOSE

**Initial listing date**  
23/03/2010

**Opening price**  
40,000 (VND)

**Par value**  
10,000 (VND)

**Listed volume**  
50,012.010 (S)

**Listed value**  
500,120,100,000 (VND)

## CHARTER CAPITAL INCREASES

| Year of capital increase | 2006           | 2007            | 2012            | 2017            |
|--------------------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Charter capital (VND)    | 90,000,000,000 | 200,000,000,000 | 260,826,270,000 | 500,120,100,000 |



## SCOPE OF BUSINESS AND OPERATIONAL LOCATION

### SCOPE OF BUSINESS

#### Industrial park development

Investment in the construction and operation of industrial park infrastructure. Leasing land, ready-built factories, warehouses, premises, etc.

#### Infrastructure management and industrial park service provision

Investment consulting services, construction of civil and industrial projects. Real estate brokerage, land-related services, and auction agency services. Investment consulting, business matchmaking, and trade promotion. Water drainage and wastewater treatment (including post-treatment wastewater services and maintenance of drainage systems). Labor supply and management, healthcare support services.

#### Residential and commercial real estate development

Investment in and construction of worker accommodations, Residential - Resettlement areas, and Commercial-Service centers.

#### Production and business of clean and purified water

Dragon bottled drinking water and RO purified water for industrial production.

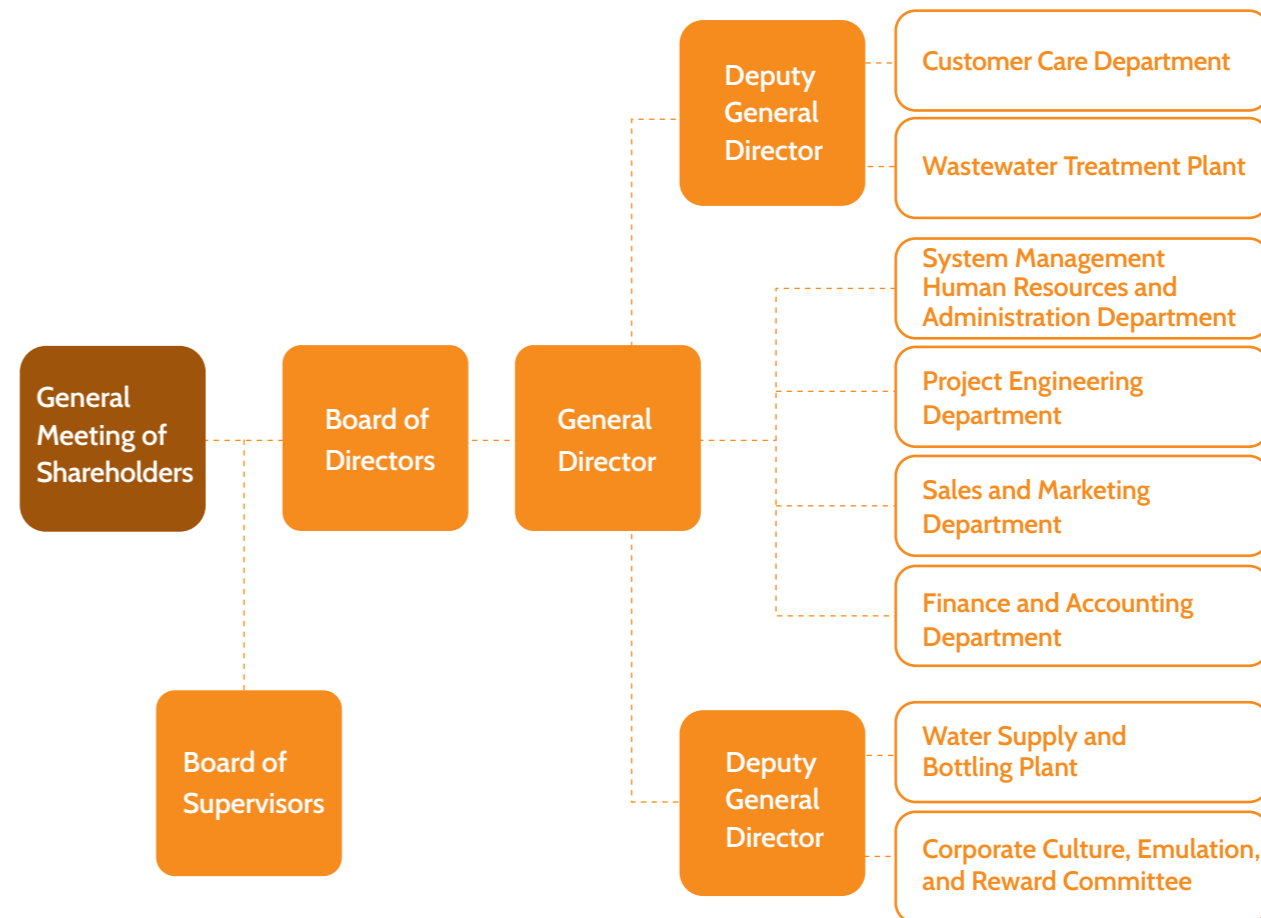
#### Other business lines

Retail electricity. Construction of substations and power transmission networks, distribution of electricity and related works and structures. Architectural and engineering consulting services. Quality and environmental management consulting services. Environmental monitoring services. Waste treatment and industrial sanitation. Transportation infrastructure construction, interior and exterior design. Logistics and customs declaration services, telecommunications, sports, and fitness services. Worker transportation services. Landscape maintenance and embellishment services. General internal clinic. Pharmaceutical trading. Market business. Food and beverage services. Education and training services. Software consulting and supply. Other relevant support services.

### OPERATIONAL LOCATION

Long Hau Industrial Park, Long Hau 3 Hamlet, Can Giuoc Commune, Tay Ninh Province.

### MANAGEMENT MODEL AND STRUCTURE



### AFFILIATED COMPANIES

#### Igreen Technology Corporation

**Business scope:** IT services and other computer-related services.

**Address:** F Building, Internal Road, Vietnam National University - Ho Chi Minh City, Quarter 6, Linh Xuan Ward, Ho Chi Minh City.

**Ownership percentage:** 40%

#### Saigon Gateway Port Joint Stock Company

**Business scope:** Direct support services for waterway transportation.

**Details:** Port operation and exploitation.

**Address:** D10C Road D3, Hiep Phuoc Commune, Ho Chi Minh City.

**Ownership percentage:** 9.41%

#### Ho Chi Minh City Public Lighting Joint Stock Company (Sapulico)

**Business scope:** Construction of public utilities.

**Address:** No. 121 Chau Van Liem Street, Cho Lon Ward, Ho Chi Minh City.

**Ownership percentage:** 27.82%

#### Gia Dinh Development Corporation (GDI)

**Business scope:** Real estate business, ownership, usage, or leasing of land-use rights.

**Details:** Residential real estate business and office leasing.

**Address:** No. 5, Nguyen Gia Thieu Street, Xuan Hoa Ward, Ho Chi Minh City.

**Ownership percentage:** 3.24%

## FORMATION AND DEVELOPMENT PROCESS

# 19 YEARS OF SUSTAINABLE DEVELOPMENT, GENERATING ECONOMIC VALUE FOR LOCAL AND REGIONAL GROWTH

### Developing Long Hau Industrial Park towards a green, clean, and sustainable orientation

- 2006**
  - On May 23, 2006, Long Hau Corporation was officially established.
  - The construction of Long Hau Industrial Park commenced, spanning an area of 137 hectares.
- 2007**
  - Groundbreaking ceremony for the first factory in Long Hau Industrial Park.
  - Obtained ISO 9001:2000 Certification for Quality Management.
- 2009**
  - Expanded Long Hau Industrial Park for an additional 108 hectares.
  - Developed Long Hau Residential and Resettlement Area (37 hectares) and Long Hau Accommodation.
  - Obtained ISO 14001:2004 Certification for Environmental Management.
- 2010**
  - Listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange (HOSE) under the stock code LHG.

### Focus on developing service factories and expanding scale

- 2011 - 2013**
  - Put 55,000 m<sup>2</sup> of ready-built factories into operation.
- 2016**
  - Launched Long Hau Industrial Park 3 - Phase 1, covering 123.98 hectares, along with an 18-hectare residential and resettlement area.
  - Expanded ready-built factory area by 10,000 m<sup>2</sup>.

- 2020** Adoption of renewable energy and enhancement of on-site services & amenities
  - Commissioned the rooftop solar power system at Lot T4 Manufacturing Facility in Long Hau Industrial Park and Long Hau Commercial & Service Center.

- 2019** Expansion of land reserves and commissioning of 30,000 m<sup>2</sup> of ready-built factories
  - Announced the Long Hau Industrial Park 3 - Phase 1 project.
  - Completed the handover of Long Hau Hi-Tech Factory (Lot J4 - Phase 1) and the Multi-functional Factory (Phase 1)

### Enhancing service quality and completing an integrated industrial-urban ecosystem

- 2018** Developed new factory projects
  - Announced the Long Hau Hi-Tech Factory Project at Da Nang Hi-Tech Park and the Multi-functional Factory Project at Long Hau Industrial Park.
  - Commenced construction of the T4 compound factory.
- 2017** Achieved Green Industrial Park Standards and Standardized Internal Operations
  - Obtained ISO 9001:2015 and ISO 14001:2015 Certifications.
  - Implemented risk management and internal control in accordance with international COSO® standards.

- 2021** Development of New Industrial Park and Residential Projects in Long An
  - The General Meeting of Shareholders approved the investment plan for the Long Hau Industrial Park Phase 2 Expansion (90 hectares) and the Long Hau 3 Residential & Resettlement Area (19 hectares).

- 2022** Groundbreaking for 23,000 m<sup>2</sup> of service factories
  - Commenced construction of Long Hau Hi-Tech Factory (Lot J4 - Phase 1 Expansion) in Da Nang and the standard manufacturing facility (Lot 3A) in Long Hau Industrial Park 3 - Phase 1.
  - Service product revenue exceeded the target by 10%

- 2023** Enhancement of service quality and customer care
  - Commenced construction of ready-built factories (Lots 3A-19, 3A-20, 3A-21, 3A-22), totaling 13,000 m<sup>2</sup> at Long Hau Industrial Park 3 - Phase 1.
  - Successfully obtained a 22kV electricity trading license for Long Hau Industrial Park 3 - Phase 1.
  - Successfully renewed groundwater extraction licenses No. 1431/GP-UB-ND (1,800 m<sup>3</sup>/day) and No. 2585/GP-UBND (2,800 m<sup>3</sup>/day).
  - Achieved a corporate customer satisfaction rate of 98.79%.

- 2025** Achievement of notable milestones in both infrastructure development and financial performance:

- Commenced construction and inaugurated the Multi-functional Factory - Phase 2 (9 floors) in 2025, achieving an occupancy rate of 31.5% immediately upon operation.
- Effectively operated Multi-functional Factory - Phase 1 (6 floors), increasing the occupancy to 100%, while maintaining occupancy rates above 90% for the existing factory system at Long Hau Industrial Park.
- Completed procedures for obtaining a groundwater exploration license with a capacity of 2,900 m<sup>3</sup>/day.
- Officially approved Long Hau Industrial Park - Phase 2 Expansion (90 ha) with the scale of 1/2000, serving as a foundation for subsequent investment steps in accordance with regulations.

- 2024** Effective business performance of manufacturing facilities and deployment of new services

- Maintained a high occupancy rate for manufacturing facilities.
- Conducted 22kV electricity trading in Long Hau Industrial Park 3 - Phase 1, along with obtaining design and construction permits for 35kV power lines and substations.
- Implemented industrial park management and operation services.
- Successfully renewed and increased the capacity of groundwater extraction under the License No. 88/GP-BTNMT to 11,040 m<sup>3</sup>/day.

# NOTABLE AWARDS AND ACHIEVEMENTS

**2016**

**SECOND-CLASS LABOR ORDER**

*Awarded by the President*



**2025**

**FIRST-CLASS LABOR ORDER**

*Awarded by the President*



**2010, 2017**

Global Performance Excellence Award (GPEA) by Asia-Pacific Quality Organization

*Awarded by APQO*

**2009, 2016**

National Quality Gold Award

*Awarded by the Prime Minister*

**2011, 2017**

Government Emulation Flag

*Awarded by the Prime Minister*

**2022**

Certificate of Merit for contributions to the development of industrial parks and economic zones

*Awarded by the Ministry of Planning and Investment*

**2015**

Certificate of Merit for Exemplary Enterprise in Environmental Protection (2011 - 2015)

*Awarded by the Ministry of Natural Resources and Environment*

**2013 - 2020**

"Outstanding Labor Collective" Title awarded by the Ho Chi Minh City People's Committee for 8 consecutive years

*Awarded by the Ho Chi Minh City People's Committee*



**2007 - 2010**

Flag and Cup for "Best Enterprise" in Long An Province for 4 consecutive years

*Awarded by the Long An Provincial People's Committee*

**2014 - 2018**

Certificate of Merit for Outstanding performance in business operations awarded by the Long An Provincial People's Committee for 05 consecutive years

*Awarded by the Long An Provincial People's Committee*

**2021**

Certificate of Merit for Contributions to COVID-19 prevention and control, supporting economic and social development in Long An Province

*Awarded by the Long An Provincial People's Committee*

**2023**

Certificate of Merit for Outstanding contributions to the development of a new rural commune in 2023

*Awarded by the Long An Provincial People's Committee*

**2024**

Certificate of Merit for Financial contributions to social welfare programs in Can Giuoc District, Long An Province, in 2023

*Awarded by the Long An Provincial People's Committee*

**2025**

Certificate of Merit for Outstanding Business Performance in 2024

*Awarded by the Long An Provincial People's Committee*

**2020**

Certificate of Merit for Excellence in investment promotion from 2016 to 2020

*Awarded by the Da Nang City People's Committee*

**2025**

Certificate of Merit for good fulfillment of tax obligations in 2024

*Awarded by Tax Department of Tay Ninh Province*

**2024**

"Outstanding Cultural Enterprise in the Era of Integration 2024" Title

*Awarded by the Federation of UNESCO Associations of Vietnam*

**2024**

"Industrial Real Estate Developer with a green transition strategy 2024" Certification

*Awarded by the Green Future Awards 2024*

### EXCELLENCE IN READY-BUILT FACTORY BUSINESS WITH HIGH OCCUPANCY RATE

- Successfully attracted **16 new projects**, increasing the total numbers of investors in Long Hau Industrial Park to **213 enterprises** from 17 countries and territories.
- Maintained an impressive occupancy rate over **98%** across all ready-built factory spaces.
- Commenced construction of Multi-functional – Phase 2 (30,000 m<sup>2</sup>), expanding the total area of the existing Multi-functional Factory Complex to **50,000 m<sup>2</sup>**.



### BUSINESS COMMUNITY ENGAGEMENT - ADVANCING SUSTAINABLE DEVELOPMENT



- Provided extensive support for enterprises to showcase products and expand business networks at MTA Vietnam 2025, the 23rd International Medical and Pharmaceutical Exhibition, World Automation Exhibition in Vietnam 2025, and the Vietnam International Exhibition on Electronic Components and Smart Manufacturing.
- Hosted the Thematic Seminar “Experience in Expanding Domestic Business - Sharing from Japanese Enterprises”.
- Achieved a customer satisfaction rate of **97.55%** among existing business tenants, reflecting a superior operational experience and service quality.

### FLEXIBLE INVESTMENT PROMOTION INCENTIVES FURTHER BUSINESS OPPORTUNITIES



- Successfully organized the “Supplier Day 2025” event, a premier business networking forum that attracted over **250 high-profile** guests and **30 enterprises** showcasing industrial production solutions and technologies.
- Enhanced the presence at high-quality seminars and thematic forums to position the brand as a green and modern industrial park model that meets stringent ESG standards.



### CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY CONTRIBUTING TO A BETTER COMMUNITY

- Distributed Tet **200 gift packages** to disadvantaged residents in Long Hau Commune during Lunar New Year 2025.
- Awarded **410 “Accompanying Dreams”** scholarships to outstanding students from underprivileged backgrounds across Can Giuoc District.



### PROACTIVE INFRASTRUCTURE ENHANCEMENTS TO MEET BUSINESS DEMANDS

- Implemented effective water loss control measures and optimized energy efficiency at the wastewater treatment plant.
- Completed procedures for obtaining a groundwater exploration license with a capacity of **2,900 m<sup>3</sup>/day**.
- Officially approved Long Hau Industrial Park - Phase 2 Expansion (90 ha) with the scale of 1/2000.
- Reached the compensation rate of **98%** at Long Hau Industrial Park 3 (Phase 1), increasing the total area with land use right certificate to 114.72 ha.



### PRESTIGIOUS TITLE



- LHC was honored to receive the **First-Class Labor Order** awarded by the President of the Socialist Republic of Vietnam.



**VISION**  
To become a pioneer in developing and operating green, modern, and sustainably oriented industrial ecosystem.



**MISSION**  
With dedication and a strong sense of responsibility, we strive to create the most favorable living and working environments, contributing to sustainable social development.

**LHC'S SUSTAINABLE DEVELOPMENT ORIENTATION**



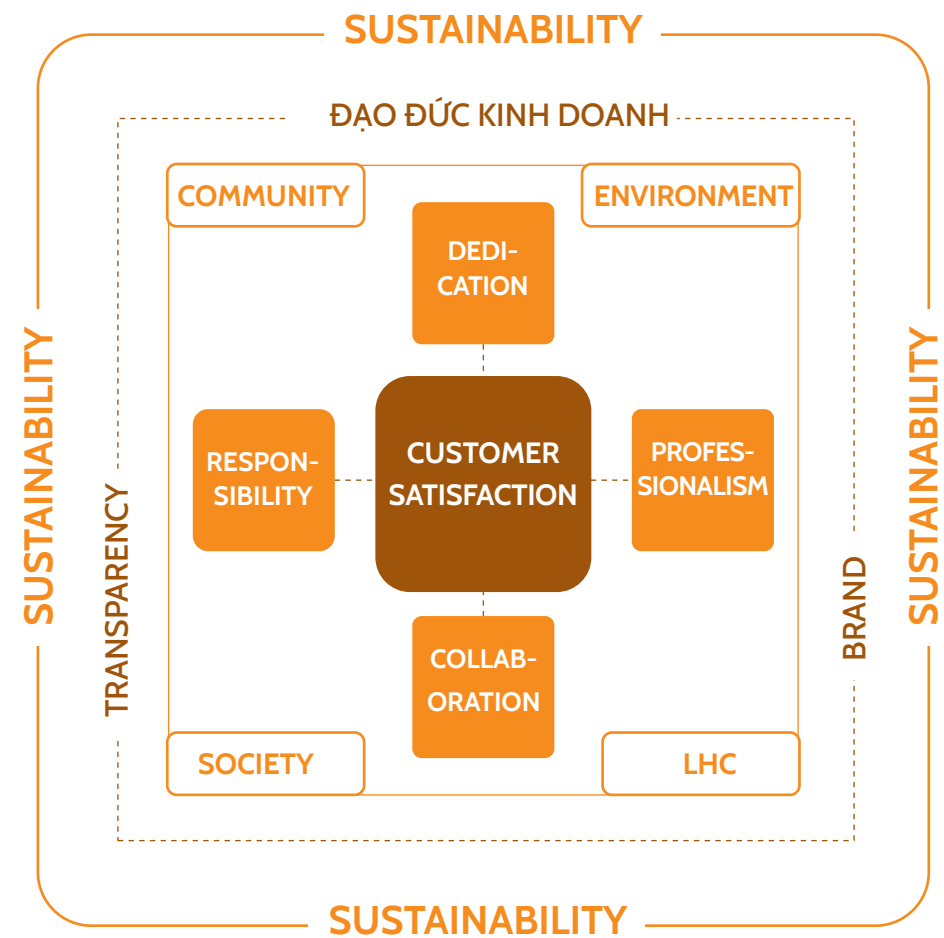
**CORE VALUES**

**DEDICATION:** Customer needs and satisfaction are at the heart of every product and operational strategy.

**PROFESSIONALISM:** Every product and service meets the highest standards.

**COLLABORATION:** Unified solutions, coordinated implementation, and shared success.

**RESPONSIBILITY:** Committed to excellence in every detail for optimal results.



LHC's overarching vision and strategic direction is to develop and operate a comprehensive, modern, and sustainable industrial park infrastructure and service ecosystem - one in which every aspect of investors' operations, from investment and production to day-to-day management, is facilitated with efficiency, convenience, and confidence.

LHC pursues an integrated development model that harmonizes technical infrastructure, social infrastructure, and a full suite of support services, ensuring a balanced relationship between industrial development and the living environment, while meeting the needs of investors, the workforce, and local communities. All projects are planned in accordance with next-generation industrial park standards, embracing circular economy principles and green growth in alignment with global sustainable development trends - thereby creating long-term value for both investors and tenants.

In parallel, LHC focuses on delivering high-quality factory products, with particular emphasis on the high-rise factory model, which optimizes land utilization efficiency, attracts high-technology and environmentally responsible industries, and accelerates the structural transformation of manufacturing toward a modern, forward-looking economy.

Beyond industrial real estate infrastructure, LHC is committed to building a comprehensive service ecosystem that supports enterprises at every stage - from investment preparation and project implementation through to full operational readiness.

Guided by a customer-centric philosophy, LHC cultivates a transparent, efficient, and trustworthy investment environment where businesses can count on streamlined procedures, seamless project execution, and stable long-term operations - a solid foundation upon which our customers can grow and thrive alongside LHC.

## RISK MANAGEMENT

LHC maintains and continuously improves its internal control and risk management system in accordance with international COSO® standards.

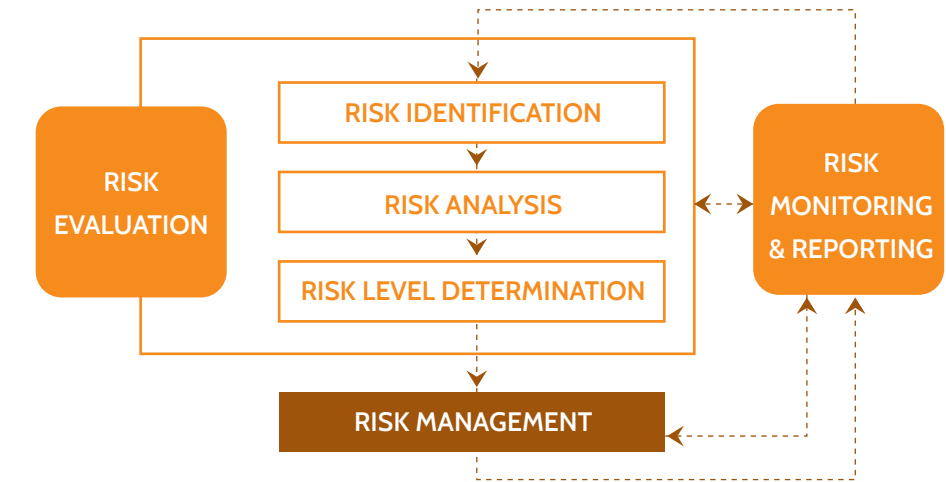
The risk management system of LHC operates under the Risk Management Policy.

The system is regularly updated to address emerging risks in business operations. The 2025 risk appetite framework has been established, published, and is monitored on a monthly basis.

The adoption of this system will better the corporate governance, administration, and control, while also contributing to operational risk prevention and mitigation.



The key steps in the risk management process include:



## COMPLIANCE MONITORING

In 2025, the Corporation conducted 2 compliance assessments through an internal audit of the quality and environmental management system along with a recertification audit by TÜV Rheinland.

In addition, risk management officers of each department regularly monitor compliance and submit monthly reports on risk appetite, risk control implementation, and newly emerging risks.

## RISKS

### 1 Economic risks



In 2026, the Corporation's production and business activities are expected to be affected by fluctuations in the domestic and international macroeconomic environment, including global economic growth rates, inflation developments, interest rate levels, exchange rates, and trends in investment capital flows. Although Vietnam's economy is expected to sustain positive growth momentum, the slowdown in global economic growth together with potential geopolitical risks may have certain impacts on customers' investment decisions and expansion strategies, particularly among foreign direct investment (FDI) enterprises.

In this context, the Corporation's leadership closely monitors domestic and international macroeconomic developments, proactively assesses potential impacts, and promptly formulates and implements appropriate response measures. At the same time, the Corporation maintains flexibility to seize market opportunities, ensuring stable production and business activities while working toward its defined strategic goals.

### 2 Legal risks



All business activities are subject to legal oversight, and LHC is no exception. As a publicly listed joint-stock company on the Ho Chi Minh City Stock Exchange (HOSE), LHC operates under the influence of various laws, including the Law on Enterprises, the Law on Investment, the Law on Securities, the Law on Accounting, the Law on Land, and the Law on Real Estate Business, among others. These laws are frequently amended and supplemented to align with the country's integration and development process, posing both opportunities and challenges for LHC.

Furthermore, as the legal system continues to be reviewed, amended and improved, changes in regulations or new implementation guidelines in 2026 may give rise to risks of delays in legal procedures, potentially affecting project implementation schedules and the LHC's production and business plans.

Therefore, LHC continuously monitors and promptly updates legal changes to adjust internal regulations and policies to ensure compliance and minimize any potential adverse impacts.

## RISK MANAGEMENT STRATEGY AND POLICY

### 1 Risk management strategy & policy

LHC's risk management strategy and policy are formalized in the Risk Management Strategy and Policy Document (LH-RISK01), which has been approved and issued for implementation.

The overall risk management strategy is as follows:

- a. Strict compliance with all applicable legal regulations under all circumstances.
- b. Advancing to Phase 3 - Stability, which involves establishing formal policies, processes, and standards across the Corporation.

### 2 Risk appetite and risk limits

LHC's risk appetite is established in accordance with the Risk Appetite Description Document (LH-RISK02). In 2025, the Corporation identified and monitored 24 risk appetite indicators and risk limits to ensure comprehensive risk management.

### 3 Risk management process implementation

The risk management process is formulated, approved, and implemented as outlined in the Risk Management Strategy and Policy Document (LH-RISK01).

This process provides systematic guidelines for risk assessment, mitigation, monitoring, and review, enhancing the Corporation's ability to anticipate and proactively address potential risks.

### 3 Competitive risks



In 2025, transport infrastructure continued to develop strongly, with many key projects being implemented and put into operation, thereby improving regional connectivity and improving real estate supply. Several large-scale projects successfully addressed legal obstacles and resumed the development process. Entering 2026, the industrial real estate market is expected to remain highly competitive due to the entry of new investors, coupled with the uneven recovery of the global economy and FDI inflows. Meanwhile, customer expectations continue to rise, focusing on improved infrastructure quality, stricter environmental compliance, better services, and adherence to project timelines. In addition, the emergence of many providers of ready-built factory spaces in neighboring areas such as Tay Ninh province, Ho Chi Minh City, Dong Nai province, etc. has increased competition in the industrial real estate and ready-built factory rental market.

In response, the Corporation has enhanced its competitiveness by diversifying its product offerings, developing a comprehensive support service ecosystem, and improving infrastructure to meet the needs of both domestic and international investors. The Corporation also focuses on sustainable growth by "greenizing" industrial parks, optimizing the use of natural resources, and minimizing production costs, etc. At the same time, LHC is actively promoting investment, updating, and integrating 360 Digital Tool technology on its website, providing

### 4 Supply risks



The availability of cleared land meeting the necessary legal conditions for industrial park development is steadily decreasing, even as demands for advanced technical infrastructure and sustainable development standards continue to grow. Risks related to delays in land compensation and site clearance, infrastructure investment or land reserve expansion may affect the LHC's efforts to scale up operations and achieve long-term growth.

Over the years, securing land reserves and developing future projects have been key priorities for LHC. Accordingly, LHC has focused its resources on planning and expanding land reserves, ensuring a steady supply of industrial land and ready-built factories for lease. This is achieved through accelerated project execution, land clearance, and the timely completion of technical infrastructure to seize opportunities and meet the growing market demand. Additionally, LHC optimizes industrial land use by developing multi-storey factories, attracting high-quality, light industries. With the ability to maximize land utilization efficiency, high-rise factories have become an ideal solution, enabling businesses to adapt to market dynamics and promptly address customer demands.

### 5 Financial risks



International financial institutions predict that global monetary policy in 2026 is expected to remain cautious, potentially maintaining interest rates and capital costs at elevated levels compared to earlier periods.

Interest rate fluctuations may increase financial expenses for loans used to finance investment and project development, while exchange rate volatility may cause adverse foreign exchange differences for foreign currency-denominated loans and transactions, thereby affecting the LHC's business performance.

### 6 Environmental risks



LHC has implemented specific measures to mitigate financial risks, including:

- Proactively managing and balancing capital utilization to maintain financial flexibility, avoid being in a passive situation, and prevent potential losses to the Corporation and its financial efficiency arising from interest rate fluctuations;
- Actively engaging with and expanding credit relationships with reputable banks;
- Regularly assessing cash flow risks to support financial forecasting, monitor financial indicators, and manage the financial status of ongoing projects;
- Exercising caution in investment project planning and evaluation. A thorough assessment of project effectiveness helps identify potential risks, allowing the Corporation to proactively implement practical and effective risk prevention and mitigation measures.

Climate change and natural disasters, including flooding, drought, and salinity intrusion, can negatively impact industrial park infrastructure, operating expenses, and the production activities of customers. Furthermore, the potential reemergence of epidemics and stricter regulations on environmental protection, emissions reduction, and waste management could result in increased investment, operational, and compliance costs for both the Corporation and its tenants.

To mitigate these impacts, LHC consistently reviews and adopts measures to enhance environmental quality across its industrial parks, thereby creating favorable conditions for enterprises to operate stably and develop sustainably.

### 7 Human resource risks



In a dynamic business environment, succession planning for senior management is not just a strategic choice but a vital necessity to ensure the Corporation's long-term success and sustainability. Therefore, the Corporation prioritizes identifying and evaluating the capabilities of senior management through a structured assessment process, aligning individual competencies with leadership roles and corporate culture. Furthermore, the Corporation places great emphasis on cultivating corporate culture and employee benefits. Competitive and equitable compensation policies foster an ideal and cohesive working environment, ensuring employee satisfaction and long-term engagement.

### 8 Force majeure risks



In addition to the aforementioned risks, LHC is also exposed to force majeure factors such as natural disasters, fires, epidemics, and climate change. Although the probability of these risks occurring is relatively low, their impact can be severe, potentially affecting the Corporation's assets, workforce, and business operations.

To minimize adverse effects, LHC has implemented various measures, including ensuring workplace safety, strengthening environmental protection initiatives, and adopting stringent risk management protocols. These efforts contribute to maintaining stable and sustainable business operations.

LHC has been adopting risk management strategies, along with measures for occupational safety, environmental protection, and response planning, to reduce adverse effects and maintain stable, uninterrupted operations.



# 3

## BUSINESS PERFORMANCE IN 2025

|   |     |
|---|-----|
| Business performance in 2025                                    | 167 |
| Investment attraction in 2025                                   | 167 |
| Implementation of investment projects                           | 171 |
| Organization and human resources                                | 175 |
| Financial performance   | 181 |
| Financial indicators  | 181 |
| Shareholder structure and changes in Owner's investment capital | 182 |
| Sustainable development report                                  | 184 |

## BUSINESS PERFORMANCE IN 2025

Unit: Million VND

| No | Items              | Planned 2025 | Actual 2025 | Actual 2025<br>Planned 2025<br>(Achieved %) | Actual 2025<br>Planned 2024<br>(Achieved %) |
|----|--------------------|--------------|-------------|---|---|
| 1  | Total revenue      | 657,207      | 760,363     | 116%  | 143%  |
| 2  | Operating expenses | 86,691       | 61,999      | 72%   | 97%   |
| 3  | Profit after tax   | 145,070      | 292,457     | 202%  | 156%  |
| 4  | Total investment   | 1,297,632    | 349,901     | 27%   | 100%  |

## INVESTMENT ATTRACTION IN 2025

### Market Context and General Assessment

In 2025, the global economy experienced significant fluctuations as major markets implemented new tariff policies (Universal Baseline Tariff), placing direct pressure on export costs. International partners tightened rules of origin and implemented tax cost-sharing measures, urging enterprises to adopt more agile strategies in response to these shifts.

In this context, Vietnam continued to affirm its position as a leading destination of the “Friend-shoring” strategy. A notable breakthrough trend during the year was the strong shift of FDI inflows into the semiconductor and high-quality electronics sectors. Demand for multi-functional factories remained stable; however, customers increasingly imposed higher requirements on the following sectors:

- Industrial park (IP) ecosystems meeting ESG standards and sustainable development criteria.
- Comprehensive support services from the licensing and construction stages to factory setup and operational readiness.

### LHC's product and service strategy

LHC remains committed to optimizing its land reserves and promoting industrial development in a Modern - High-tech - Environmentally Friendly direction.

#### Factory solutions

- **Promoting the multi-functional factory model:** Building on the success of the 6-storey factory model - which has formed an international-standard manufacturing community (Japan, Korea, the United States, etc.) - Long Hau Corporation (LHC) inaugurated a new generation of Multi-functional Factories (9 floors) in 2025. This model is optimally designed for high-tech industries.
- **Developing specialized segments:** Implementing LEED-standard warehouse and factory complex (Long Hau LEED Park) at Lot 3F for ESG-compliant enterprises and a specialized factory for export processing enterprises at Lot 3A (Phase 1).
- **Enhancing competitive capacity:** Multi-storey factory projects not only improve land-use efficiency but also support enterprises in reducing operating costs.

### Integrated Service Ecosystem

LHC continuously enhances its utilities to support customers throughout the entire project lifecycle:

- **Production infrastructure:** Ensuring stable power supply, increasing water supply capacity, providing RO water and supporting on-site wastewater treatment.
- **Support services:** Focusing on maintenance, legal support and implementing integrated communications activities to facilitate business connections among existing customers.

### Business and Marketing Activities

With the goal of becoming an operator of a comprehensive industrial park ecosystem centered on factory solutions, LHC has implemented its business and marketing strategy based on the customer journey:

- **Intensive investment promotion:** Investment promotion activities are organized regularly throughout the year, focusing on green and clean industries that LHC prioritizes for attraction.
- **Multi-channel approach:** Offline and online methods are combined flexibly with continuous innovation to optimize the investment decision-making process.
- **Sustainable value:** Satisfaction of existing enterprises is focused, there by developing a comprehensive support ecosystem and attracting high-capacity investors.

New projects: **Successfully signed 16 projects** from countries and territories including Singapore, Korea, Switzerland, Taiwan, Hong Kong, France, Japan and Vietnam.

**Diverse business lines:** Focusing on electronic components, pharmaceuticals, perfume manufacturing; processing and packaging of medical devices; garments; products related to 3D printing and high technology; manufacturing and assembly of tools and equipment for industrial measurement applications, etc.,

Community scale: To date, LHC has recorded **213 investors** (145 land lessees and 68 factory tenants).

**Business performance:** Revenue from land leases and ready-built factories recorded strong growth. Particularly, the ready-built factory model continues to be increasingly preferred thanks to diversified floor areas and strict compliance with environmental and fire prevention and fighting standards.

## INVESTMENT ATTRACTION RESULTS

The year 2025 marked strong growth in LHC's investment attraction activities:



2025 2026

#### Prospects and Challenges

Vietnam closed 2025 with an impressive GDP growth of 7.85% over the first nine months, significantly exceeding global growth of (around 3.2%). With the dynamism of the private sector, the GDP growth target of 10% in 2026 is considered fully achievable. However, rapid changes in tariff policies remain a factor to monitor. Global employment growth pressures require the application of AI and automation to maintain productivity. In addition, the requirement to complete green certifications in order to sustain competitiveness in demanding markets such as the EU remains an urgent issue.

## FORECAST FOR 2026: TRENDS AND DEVELOPMENT

#### Key orientations for 2026

In light of the above trends and opportunities, LHC has identified the following strategic objectives:

**Maintaining sustainable revenue growth:** Increasing the proportion of factory leasing, maintaining high occupancy rates and strengthening customer retention.

**Enhancing core service strengths:** Improving the quality of legal, environmental, security, healthcare and construction design services to generate distinct competitive advantages.

**Accelerating the business of new products:** Focusing on promoting added values at the Multi-functional Factory, the LEED-certified warehouse and factory complex (Long Hau LEED Park), and the Hi-Tech Factory in Da Nang City.

**Selective investment attraction:** Prioritizing green and high value-added projects such as semiconductor technology, logistics, high-tech processing and manufacturing, ensuring alignment with the locality's sustainable development planning.

# IMPLEMENTATION OF INVESTMENT PROJECTS

## COMPLETED PROJECTS

### Long Hau Industrial Park



- Location: Long Hau 3 Hamlet, Can Giuoc Commune, Tay Ninh Province.
- Area: 137.02 ha.
- Year of operation: 2007.
- Occupancy rate: 100%

### Long Hau Expanded Industrial Park



- Location: Long Hau 3 Hamlet, Can Giuoc Commune, Tay Ninh Province.
- Area: 108.48 ha.
- Year of operation: 2009.
- Occupancy rate: 100%

### Long Hau 3 Industrial Park - Phase 1



- Location: Long Hau 3 Hamlet, Can Giuoc Commune, Tay Ninh Province.
- Area: 123.98 ha.
- Year of operation: 2019.
- Occupancy rate: 60%

### Ready-built factory projects



- Lot B Factory: 35,583 m<sup>2</sup> - Year of completion: 2011.
- Lot B Expansion: 5,698 m<sup>2</sup> - Year of completion: 2013.
- Compound Ready-Built Factory Lot T-4: 11,522 m<sup>2</sup>, 2 floors - Year of completion: 2019.
- Ready-Built Factory Lot 3A (23-24-25-26), Long Hau 3 IP - Phase 1: 17,000 m<sup>2</sup> - Year of completion: 2023.
- Ready-Built Factory Lot 3A (19-20-21-22), Long Hau 3 IP - Phase 1: 17,000 m<sup>2</sup> - Year of completion: 2024.

### Ready-built factory projects



- Lot S10-11: 3,330 m<sup>2</sup>. Year of completion: 2016.
- Lot Q10: 3,159 m<sup>2</sup>. Year of completion: 2017.
- Lot F.01B: 3,278 m<sup>2</sup>. Year of completion: 2017.

### Multi-functional factory – Phase 1



- Area: 19,997 m<sup>2</sup>, 6 floors.
- Year of completion: 2019.

### Multi-functional factory - Phase 2



- Area: 29,954.05 m<sup>2</sup> of rentable floors, 9 floors.
- Year of completion: 2025.

### Long Hau Industrial Park Worker Dormitory



- Area: 15,182 m<sup>2</sup>.
- Scale: 4 five-story worker dormitory blocks, 596 apartments, accommodation capacity for 6,000 people.
- Year of completion: 2010.

### Long Hau Residential and Resettlement Area



- Area: 37 ha.
- Status: Completed infrastructure construction and issued land use right certificates to customers.

## IMPLEMENTATION OF INVESTMENT PROJECTS (continued)

- Area: 6,192 m<sup>2</sup>, 2 floors.
- Year of completion: Quarter II/2020.



- Capacity: 3,500 m<sup>3</sup>/day.
- Year of completion: Quarter IV/2020.



- Area: 15,797 m<sup>2</sup>.
- Year of completion: Quarter I/2020.



- Area: 15,066 m<sup>2</sup>.
- Year of completion: Quarter IV/2023.

- Capacity: 1,050 kWp.
- Year of completion: Quarter IV/2020.



## ONGOING PROJECTS

### Long Hau Industrial Park Phase 2 Expansion

- Scale: 90 ha.
- Undergoing approval of the investment plan from the People's Committee of Tay Ninh Province.

### Long Hau 3 Residential and Resettlement Area

- Scale: 19.13 ha.
- Status: Land clearance and infrastructure construction in progress.
- Expected completion: Quarter IV/2027.

### Long Hau - Tan Tap Industrial Park

- Scale: 150 ha.
- Status: Undergoing detailed construction planning procedures and investment approval submission to the People's Committee of Tay Ninh Province.

### J4 Factory – Phase 2 at Da Nang Hi-Tech Park

- Scale: 85,730 m<sup>2</sup>.
- Expected commencement: 2026.



- Scale: 30,000 m<sup>2</sup>.
- Expected commencement: 2026.

- Scale: 15,550 m<sup>2</sup>.
- Status: Investment and construction procedures in progress.
- Expected commencement: 2026.



## ORGANIZATION AND HUMAN RESOURCES

### BOARD OF DIRECTORS



**Mr. LE TAN CUONG**  
Chairman of the Board of Directors

- Year of birth: 1967
- Qualification: Bachelor of Economics

#### Work experience:

- **1991 - 1995:** Specialist, Corporate Finance Department - Department of Finance.
- **1995 - 1999:** Specialist, Industry Department - State Capital and Asset Management Authority of the City.
- **1999 - 2004:** Specialist, General Affairs Department - Enterprise Finance Sub-Department under the Department of Finance.
- **2004 - 2007:** Deputy Head, General Affairs Department - Enterprise Finance Sub-Department under the Department of Finance.
- **2007 - 2021:** Worked at the Administration Office of the Ho Chi Minh City People's Committee and officially assumed duties in August 2008. In 2012, appointed Deputy Head of the Trade Finance Department. In 2013, appointed Head of the Trade and Service Finance Department, Office of the Ho Chi Minh City People's Committee. From 2017, served as Head of the Economic Department, Office of the Ho Chi Minh City People's Committee.
- **September 2021 - Present:** Deputy General Director - Tan Thuan Industrial Development One-Member Limited Liability Company.
- **December 2021 - Present:** Chairman of the Board of Directors - Long Hau Corporation.



**Mr. TRAN HONG SON**  
Member of the Board of Directors

- Year of birth: 1976
- Qualification: Master of Planning

#### Work experience:

- **2000 - 2009:** Worked at Binh Chanh Construction Investment Shareholding Company, specializing in basic construction, planning management, business operations, and environmental management.
- **2009 - 2012:** Director of Le Minh Xuan Industrial Park.
- **2012 - Present:** Member of the Board of Directors cum General Director - Long Hau Corporation.



**Mr. NGUYEN VU MANH TUAN**  
Member of the Board of Directors

- Year of birth: 1980
- Qualification: Master of Business Administration

#### Work experience:

- **2006 - 2008:** Specialist - Department of Trade.
- **2008 - 2013:** Worked at Ben Nghe Port One-Member Limited Liability Company.
- **2013 - 2014:** General Director - Genuine Partner Joint Stock Company.
- **2015 - 2017:** Head of Port Operations - SP-ITC Port - International Trading Joint Stock Company.
- **2018 - 2022:** Secretary of the Board of Members - Tan Thuan Industrial Promotion Company Limited.
- **2019 - 2022:** Member of the Board of Members - Saigon Premier Container Terminal.
- **November 2022 - December 31, 2024:** Deputy General Director - Long Hau Corporation.
- **June 2021 - Present:** Member of the Board of Directors - Long Hau Corporation.



**Mr. LUONG QUOC DAT**  
Independent Member of the Board of Directors

- Year of birth: 1995
- Qualification: Master of Business Administration

#### Work experience:

- **2017 - 2019:** Chinese Interpreter and Translator, Director's Assistant - Sai Gon South Investment and Development Company Limited.
- **2019 - 2020:** Passenger Services Staff - Saigon Ground Services Joint Stock Company.
- **2020 - 2022:** Specialist - Trade Promotion Department - Ho Chi Minh City Trade and Investment Promotion Center.
- **2022 - Present:** Deputy Head of Business Development Department - Tan Thuan Industrial Promotion Company Limited.
- **April 2023 - Present:** Independent Member of the Board of Directors - Long Hau Corporation.

## BOARD OF SUPERVISORS



Mr. NGUYEN NGOC QUANG  
Head of the Board of Supervisors

- Year of birth: 1984
- Qualification: Master of Finance and Banking

### Work experience:

- **2010 - 2012:** Planning Department Specialist - Tan Thuan Industrial Promotion Company Limited.
- **2012 - 2021:** Head of Finance Division - Long Hau Corporation.
- **2021:** Specialist, Finance - Planning Department - Tan Thuan Industrial Promotion Company Limited.
- **2021 - Present:** Head of the Board of Supervisors - Long Hau Corporation.



Mr. TO MINH CHANH  
Member of the Board of Supervisors

- Year of birth: 1981
- Qualification: Master of Finance

### Work experience:

- **2005 - 2006:** Design Engineer - Rossignol Sourcing Co., Ltd. From April to October 2006, worked as a Supervising Engineer at Taikisha Vietnam Engineering Inc.
- **2006 - 2008:** Maintenance Engineer - Advance Polybag Packaging Co., Ltd.
- **2010 - 2011:** Market Analyst - Mercantile Exchange of Vietnam Corporation - Mercantile Exchange of Vietnam (VNX).
- **2011 - 2014:** Non-Agricultural Tax Officer - Binh Thanh District Tax Department - Tax Declaration Team.
- **2015 - 2016:** Financial Management Specialist - Thai Duy Minh Production One Member Company Limited.
- **2016 - 2022:** Online Sales Staff - Superstar Matching 3 In 1 Company Limited.
- **2022 - Present:** Specialist - Finance and Planning Department - Tan Thuan Industrial Promotion Company Limited.
- **April 2023 - Present:** Member of the Board of Supervisors - Long Hau Corporation.



Mr. PHAM HOANG ANH  
Member of the Board of Supervisors

- Year of birth: 1988
- Qualification: Bachelor of Economics - Major in Business Administration

### Work experience:

- **2009 - 2020:** Administrative Specialist - Long Hau Corporation.
- **2020 - 2021:** Administrative Specialist cum Head of the Management Board of the Trade and Service Center - Long Hau Corporation.
- **2021 - July 2025:** Head of the Administration Department cum Head of the Management Board of the Trade and Service Center - Long Hau Corporation.
- **July 2025 - Present:** Deputy Head of the Administration Department - Long Hau Corporation.
- **April 2023 - Present:** Member of the Board of Supervisors - Long Hau Corporation.

## BOARD OF GENERAL DIRECTORS



Mr. TRAN HONG SON  
General Director

- Year of birth: 1976
- Qualification: Master of Planning

### Work experience:

- **2000 - 2009:** Worked at Binh Chanh Construction Investment Shareholding Company, specializing in basic construction, planning management, business operations, and environmental management.
- **2009 - 2012:** Director of Le Minh Xuan Industrial Park.
- **2012 - Present:** Member of the Board of Directors cum General Director - Long Hau Corporation.



Mr. NGUYEN TRUNG NHAN  
Deputy General Director

- Year of birth: 1994
- Qualification: Master of Business Administration

### Work experience:

- **2018 - 2019:** Administrative Staff - Thien Van Development Science Technology - Trading Company Limited.
- **2019 - 2020:** Internal Audit Staff - Southern Airport Transport Joint Stock Company.
- **2020 - 2022:** Specialist - Trade Promotion Department - Investment and Trade Promotion Center (ITPC).
- **2022 - November 2023:** Deputy Head of the Compensation and Resettlement Department - Tan Thuan Industrial Promotion Company Limited.
- **November 2023 - Present:** Deputy General Director - Long Hau Corporation.



Mr. NGUYEN VIET HUNG  
Deputy General Director

- Year of birth: 1987
- Qualification: Master of Public Administration

### Work experience:

- **2011 - 2018:** Specialist - Department of Finance of Kien Giang Province.
- **2019 - 2022:** Specialist - Investment & Trade Promotion Centre of Ho Chi Minh City.
- **2022 - 2024 :** Assistant of the Chairman of the Members' Council - Tan Thuan Industrial Promotion Company Limited.
- **January 2025 - Present:** Deputy General Director - Long Hau Corporation.

## NUMBER OF EMPLOYEES

Attracting and retaining top talent has always been one of LHC's top priorities in human resource management. Over the years, the Corporation's leadership has paid special attention to building, training, and stabilizing its workforce, contributing to the effective management of human resources at LHC.



Total employees: **127** (as of December 31, 2025). In which:

Postgraduate: **11** employees

University and college: **81** employees

Intermediate level and technical workers: **16** employees

High school graduates: **19** employees

## EMPLOYEE BENEFIT POLICIES



To ensure the well-being of employees, the Corporation fully implemented all 26 welfare policies committed to employees under the Collective Labor Agreement. The consistent and serious implementation of these policies is one of the key factors contributing to the retention of qualified personnel, fostering a sense of job security, strengthening long-term commitment, and enhancing employees' dedication to the Corporation.

In addition, the Corporation introduced enhanced welfare programs exceeding regulatory standards, including:

Periodic health examination program for employees in 2025.

- Teambuilding program in 2025.
- Corporation's vacation in 2025.
- Providing uniforms and shoes.
- Organizing visits to employees who are sick or on maternity leave.
- Providing moral support to employees during public holidays and Lunar New Year. Implementing additional benefits for employees in terms of clothing and company-wide activities.

According to the Employee Satisfaction Survey conducted in the last six months of 2025, 95.96% of employees expressed satisfaction with the Corporation's welfare policy and its implementation.



## TRAINING PROGRAMS

To enhance employee expertise and meet development needs, the Corporation successfully organized both internal and external training courses in 2025. Some notable training programs include:

- BSC - KPI System Training Program
- Professional Training Program for Sales Directors
- Skills Training Courses:
  - Problem solving
  - Presentation and Negotiation skills
  - Critical thinking

## CORPORATE CULTURE ACTIVITIES

In 2025, the Corporate Culture Committee proactively organized various practical and meaningful corporate culture activities such as "Bonding Lunch" Program celebrating International Women's Day (March 8) and International Men's Day (November 19), as well as the "Music & Coffee" Program organized in coordination with the Corporation's Sports Festival. These activities demonstrate the Corporation's care for the spiritual well-being of employees, while contributing to stronger internal cohesion, encouragement, motivation, and the enhancement of employees' morale and work performance. These activities received strong support and active participation of all employees with a high and comprehensive participation rate. According to the Employee Satisfaction Survey conducted in the last six months of 2025, the employee satisfaction rate with the Corporation's corporate culture activities reached 97%, reflecting the effectiveness and positive impact of the Corporation's corporate culture development efforts.



## FINANCIAL PERFORMANCE

### FINANCIAL STATEMENT INDICATORS

| Year             | 2024              | 2025              |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Net revenue      | 423,469,587,710   | 690,685,976,646   |
| Profit after tax | 187,446,883,408   | 292,457,204,850   |
| Owner's equity   | 1,662,958,265,138 | 1,836,663,650,988 |
| Total assets     | 3,070,186,012,207 | 3,276,325,195,014 |

### FINANCIAL INDICATORS

#### LIQUIDITY RATIOS

| Year   | 2024 | 2025 |
|--|------|------|
| Current ratio = Current assets / Current liabilities             | 2.73 | 3.03 |
| Quick ratio = (Current assets - Inventory) / Current liabilities | 1.69 | 1.90 |

#### CAPITAL STRUCTURE RATIOS

| Year                       | 2024 | 2025 |
|----------------------------|------|------|
| Debt to total assets ratio | 0.46 | 0.44 |
| Debt to equity ratio       | 0.85 | 0.78 |

#### BUSINESS PERFORMANCE RATIOS

| Year  | 2024 | 2025 |
|---|------|------|
| Inventory turnover ratio = Cost of goods sold / Average inventory | 0.27 | 0.39 |
| Total asset turnover ratio = Net revenue / Total assets           | 0.14 | 0.21 |

#### PROFITABILITY RATIOS

| Year   | 2024   | 2025   |
|--------|--------|--------|
| ROS    | 44.26% | 42.34% |
| ROE    | 11.27% | 15.92% |
| ROA    | 6.11%  | 8.93%  |
| ROS/OM | 44.26% | 42.34% |

### DIVIDEND PAYOUT RATIOS

| Year                           | 2023    | 2024    |
|--------------------------------|---------|---------|
| Profit after tax (million VND) | 166,187 | 187,447 |
| Dividend payout ratio          | 19%     | 19%     |
| Cash dividend (million VND)    | 95,023  | 95,023  |

## SHAREHOLDER STRUCTURE AND CHANGES IN OWNER'S INVESTMENT CAPITAL

### SHARES

| 2025                            | Outstanding shares | Amount (VND)    |
|---------------------------------|--------------------|-----------------|
| Opening balance                 | 50,012,010         | 500,120,100,000 |
| Additional issued shares        | 0                  | 0               |
| Treasury shares during the year | 0                  | 0               |
| Closing balance                 | 50,012,010         | 500,120,100,000 |
| Freely transferable shares      | 50,012,010         |                 |
| Restricted shares               | 0                  |                 |

### SHAREHOLDER STRUCTURE

| Year   | Ordinary shares | 2025   |
|--|-----------------|--------|
| Tan Thuan Industrial Promotion Company Limited | 24,338,478      | 48.67% |
| Others   | 25,673,532      | 51.33% |

### INVESTMENTS IN OTHER COMPANIES

| No. | Company name   | Contributed capital as of December 31, 2024 | Contributed capital as of December 31, 2025 |
|-----|--|---|---|
| 1   | Igreen Development Technology Joint Stock Company    | 20,000,000,000                              | 20,000,000,000                              |
| 2   | Gia Dinh Development Corporation                     | 19,630,000,000                              | 19,630,000,000                              |
| 3   | Saigon Gateway Port Joint Stock Company              | 80,000,000,000                              | 80,000,000,000                              |
| 4   | Ho Chi Minh City Public Lighting Joint Stock Company | 102,693,500,000                             | 102,693,500,000                             |

## CHANGES IN SHARE CAPITAL

|                         | Number of shares | Common shares (VND) | Preferred shares (VND) | Total (VND)     |
|-------------------------|------------------|---------------------|------------------------|-----------------|
| As of January 1, 2024   | 50,012,010       | 500,120,100,000     | -                      | 500,120,100,000 |
| Newly issued shares     | -                | -                   | -                      | -               |
| As of December 31, 2024 | 50,012,010       | 500,120,100,000     | -                      | 500,120,100,000 |
| Newly issued shares     | -                | -                   | -                      | -               |
| As of December 31, 2025 | 50,012,010       | 500,120,100,000     | -                      | 500,120,100,000 |

## DIVIDEND PAYMENT REPORT

| Year                    | 2024           |
|-------------------------|----------------|
| Payout ratio            | 19%/par value  |
| Payment method          | Cash dividend  |
| Dividend value for 2024 | 95,022,819,000 |

## STATISTICAL DATA ON LHG SHARES IN 2025

| Statistical data on LHG shares | Number of shares (S) | Amount (VND) | Date       |
|--------------------------------|----------------------|--------------|------------|
| Listed shares volume           | 50,012,010           |              |            |
| Treasury shares volume         | -                    |              |            |
| Outstanding shares volume      | 50,012,010           |              |            |
| Average daily trading volume   | 182,418              |              |            |
| Highest daily trading volume   | 1,050,000            |              | 15/4/2025  |
| Lowest daily trading volume    | 6,500                |              | 18/12/2025 |
| Highest closing price          |                      | 37,500       | 27/2/2025  |
| Lowest closing price           |                      | 24,300       | 16/04/2025 |

## REPORT ON LHG STOCK TRADING IN 2025

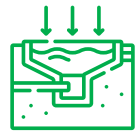


## SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT

With a vision toward sustainable development, LHC is committed to transforming barren lands into thriving economic zones, improving the quality of life for local communities, and ensuring environmental protection. The Corporation focuses on building a green, clean, and well-connected industrial park, collaborating with investors with a development mindset and approach grounded in legal compliance,



## REPORT ON ENVIRONMENTAL INDICATORS:



### WATER TREATMENT SYSTEM

#### Water supply treatment:

- LHC extracts and treats water in compliance with QCVN 01-1:2018/-BYT, ensuring a clean and sustainable water supply for both industrial and residential activities within the industrial park.
- LHC actively monitors and minimizes water loss, optimizing water resource management.

#### Water consumption:

Efficient utilization of water resources, ensuring water extraction and supply to enterprises remain within environmentally safe limits.

#### Wastewater treatment:

- The centralized wastewater treatment plant consists of three units, with a total designed capacity of 8,000 m<sup>3</sup>/day-night, ensuring the treatment of 100% wastewater from investors operating in Long Hau Industrial Park.
- Post-treatment water quality meets QCVN 40:2011/BTNMT (Column A, Value C for industrial wastewater) before being discharged into the receiving environment.



### GREEN INFRASTRUCTURE

- Compliance with legal requirements on green coverage (10-15%).
- Maintaining green spaces and upholding Long Hau Industrial Park's reputation as a model green and clean industrial park.



### GREEN ENERGY

- Efficient energy utilization, maintaining consumption levels appropriate to operational needs/purposes (adhering to proper operating standards).
- Harnessing renewable solar energy for: Outdoor lighting on the Central Road and Long Hau Industrial Park Expansion Park and Power supply for production activities in the ready-built factories at Lot T.



### GREEN PRODUCT DEVELOPMENT STRATEGY

- Completing the Multi-functional Factory - Phase 2, featuring environmentally friendly characteristics such as the "drinkable tap water" system to reduce plastic waste.
- LHC plans to make investments in the construction of a new factory at Lot 3A, following the orientation of the Long Hau LEED Park green standard. The project is designed to meet international green building criteria (LEED certification), thereby enhancing the competitiveness, improving project operational efficiency, and moving toward sustainable development. On this basis, LHC also aims to gradually expand the use of renewable energy within the industrial park.



### INNOVATIONS FOR ENVIRONMENTAL IMPACT REDUCTION

- LHC continuously maintains and improves its environmental management system. During the year, the Corporation prepared and submitted required reports, documents and was granted an Environmental Permit in accordance with the Law on Environmental Protection 2020. This has helped streamline management focal points for reporting requirements, reduce operational pressure, and facilitate compliance after the permit was issued. In addition, the Corporation extended the investment timeline for the separate wastewater treatment plant for Long Hau Industrial Park 3 (Phase 1) in accordance with regulations, thereby preventing unnecessary resource allocation while the existing wastewater treatment plant continues to meet the required treatment capacity.
- The Corporation has also proactively optimized solutions for controlling and monitoring wastewater discharge from investors as well as from the centralized wastewater treatment plant. These measures have significantly reduced management costs while still ensuring compliance with environmental protection regulations. This aims to guide investors in complying with environmental laws and other requirements when investing and operating in Long Hau Industrial Park, contributing to the shared goal of sustainable development.

## LABOR POLICY

Full compliance with the Collective Labor Agreement. 99.17% employee satisfaction rate based on internal surveys is recorded.

## CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY REPORT

Beyond business activities, LHC is dedicated to community engagement, particularly in areas where its projects are developed. Through meaningful and practical initiatives, LHC seeks to enhance the quality of life for its employees and local residents while fostering sustainable community and social development.

In 2025, LHC allocated VND 1,045,762,194 for social activities, educational support, and community development, including:

- Tet gift-giving program for employees at Long Hau Industrial Park and underprivileged people in Can Giuoc district.
- Support for families under preferential treatment policy, low-income households, and disadvantaged families in Tan Tap Commune.
- Further implementation of the "Dream Companion" Scholarship Program for underprivileged students in Long Hau Commune and Can Giuoc District since the Corporation's establishment.



# 4

## REPORT AND EVALUATION BY THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS

- 189 Evaluation of business performance in 2025
- 190 Evaluation of financial situation
- 191 Innovation in organizational structure, policies, and management
- 193 Business plan and operational orientation for 2026
- 195 Assessment report on the Corporation's environmental and social responsibilities



## EVALUATION OF BUSINESS PERFORMANCE IN 2025



In 2025, the global economy continued its recovery trend but still faced many potential risks as inflation remained at a high level, monetary policies were managed cautiously in many countries, and geopolitical uncertainties persisted, thereby increasing pressure on global trade activities and investment flows. At the same time, the trend of supply chain relocation and the restructuring of manufacturing operations continued, creating both opportunities and challenges for developing economies.

In the domestic market, the economy maintained a positive recovery momentum; production and business activities gradually improved, and the investment environment continued to receive reform efforts from the Government. However, enterprises still faced certain difficulties such as relatively high capital costs, uneven market demand recovery, and increasingly intense competition. This context requires enterprises to proactively adjust their strategies, enhance governance capacity, and utilize resources efficiently to ensure stable and sustainable growth.

For industrial park infrastructure developers, the macro-economic context of 2025 placed both opportunities and challenges. On the one hand, the trend of supply chain relocation and diversification of production locations continued to open opportunities for investment attraction, particularly in countries with stable political and economic environments such as Vietnam. FDI inflows remained stable, especially in sectors such as manufacturing technology, logistics, and supporting industries, thereby increasing demand for industrial land reserves and comprehensive technical infrastructure.

On the other hand, cautious monetary policies and relatively high interest rates at certain periods created pressure on investment capital costs, the implementation progress of new infrastructure projects, and the cash flows of industrial park enterprises. At the same time, secondary investors tended to extend their decision-making timelines while placing increasingly higher requirements on legal procedures, infrastructure quality, and value-added services within industrial parks.

According to data and assessments from the General Statistics Office of Vietnam and the Ministry of Planning and Investment, the domestic economy continued to recover but still faced potential risks related to market demand and the capital absorption capacity of enterprises. In this context, industrial park infrastructure developers need to proactively restructure their investment portfolios, strictly control costs, accelerate the completion of project legal procedures, and improve service quality in order to maintain competitive advantages and ensure investment efficiency in the medium and long term.

In the context of a volatile macroeconomic environment in 2025, with potential risks from inflation, cautious monetary policies, and uneven recovery of market demand, Long Hau Corporation proactively implemented comprehensive management, governance, and risk control measures. As a result, LHC achieved positive production and business performance, exceeding the targets assigned by the General Meeting of Shareholders and the Board of Directors, as follows:

Unit: Million VND

| No. | Indicator          | Planned 2025 | Actual 2025 | Achieved (%) |
|-----|--------------------|--------------|-------------|--------------|
| 1   | Total revenue      | 657,207      | 760,363     | 116%         |
| 2   | Operating expenses | 86,691       | 61,999      | 72%          |
| 3   | Profit after tax   | 145,070      | 292,457     | 202%         |
| 4   | Total investment   | 1,297,632    | 349,901     | 27%          |

By the end of 2025, the Corporation's total revenue reached VND 760,363 million, achieving **116% of the plan** and **increasing by 44% compared to 2024**. This result was driven by the sustained high occupancy rate of factories, the effective utilization of industrial land reserves, and quality improvement of products and services provided to customers.

Operating expenses amounted to VND 61,999 million, equivalent to **72% of the plan** and **3% lower than in 2024**, indicating that the Corporation effectively controlled operating costs, optimized its cost structure, and enhanced resource utilization efficiency despite ongoing pressures from cost of goods sold and financial expenses.

Based on strong revenue growth and effective cost control, profit after tax in 2025 reached VND 292,457 million, achieving **202% of the plan** and **increasing by 56% compared to 2024**. This performance clearly reflects the effectiveness of the Corporation's financial management, operational governance, and the efficient utilization of industrial park infrastructure.

In general, 2025 recorded positive business and financial results, demonstrating the Corporation's proactiveness, adaptability, and effective management in responding to fluctuations in the economic and legal environment, while also establishing a firm foundation for the 2026-2030 development period.



### EVALUATION OF FINANCIAL SITUATION

|                    | 2024              | Proportion | 2025              | Proportion | Change |
|--------------------|-------------------|------------|-------------------|------------|--------|
| Current assets     | 2,172,380,471,661 | 70.8%      | 2,223,098,558,168 | 67.9%      | 2.3%   |
| Non-current assets | 897,805,540,546   | 29.2%      | 1,053,226,636,846 | 32.1%      | 17.3%  |
| Total assets       | 3,070,186,012,207 | 100%       | 3,276,325,195,014 | 100.0%     | 6.7%   |

### LIABILITIES STATUS

|                        | 2024              | Proportion | 2025              | Proportion | Change |
|------------------------|-------------------|------------|-------------------|------------|--------|
| Short-term liabilities | 795,197,734,173   | 56.5%      | 733,258,201,342   | 50.9%      | -7.8%  |
| Long-term liabilities  | 612,030,012,896   | 43.5%      | 706,403,342,684   | 49.1%      | 15.4%  |
| Total liabilities      | 1,407,227,747,069 |            | 1,439,661,544,026 |            |        |

## IMPROVEMENTS IN ORGANIZATIONAL STRUCTURE, POLICIES, AND MANAGEMENT

The Corporation continues to maintain its Quality - Environmental Management System in accordance with ISO 9001:2015 and ISO 14001:2015, with annual periodic reassessments conducted by TÜV Rheinland. The ISO-based management system ensures that the Corporation can consistently deliver high-standard products and services, meeting customer requirements as well as legal and regulatory obligations.

The Corporation upholds the following quality and environmental policies:

### QUALITY POLICY

The Corporation is committed to providing the most reliable infrastructure and support services to ensure the sustainable development of businesses while creating the best working environment to maximize the potential of every employee.

### ENVIRONMENTAL POLICY

As an environmentally responsible organization, the Corporation recognizes the environmental impact of its operations. Guided by the principle of **sustainable development**, the Corporation's management and employees are committed to the following:

1. Compliance with all relevant legal and regulatory requirements.
2. Energy and natural resource conservation, minimizing waste at the source, reusing waste materials, and ensuring proper waste treatment in compliance with legal standards.
3. Regular review of specific environmental objectives and the implementation of practical action plans to continuously improve the environmental management system.
4. Raising awareness among employees through training and active participation in environmental initiatives.
5. Sharing experience with other organizations in the community and fostering environmental consciousness among customers, partners, and contractors.

To ensure the practical implementation of this environmental policy, all employees of the Corporation will receive guidance and training. The Corporation is committed to making continuous efforts to successfully implement and sustain its environmental protection programs.

### NOTABLE IMPROVEMENTS

Standardizing procedures and enhancing operational efficiency: The Corporation reviewed 100% of its procedures, guidelines, and forms to eliminate bottlenecks, overlaps, and non-value-added activities that lead to resource waste. As a result, the internal documentation system was consolidated and standardized, contributing to strengthen the transparency, consistency, and efficiency in operations:

- 18 procedures/work instructions were streamlined.
- 37 forms were simplified, shortening processing time and reducing the workload for relevant departments.

Digitalizing the Kaizen implementation regulations: This enables employees to propose Kaizen initiatives anytime and anywhere, while also accelerating the review and approval process for implementation. In 2025, a total of 505 Kaizen initiatives were proposed, averaging 4 Kaizen initiatives per person per year, with an implementation rate of 86%. These initiatives generated both financial benefits and non-financial benefits, such as reducing processing time, improving coordination, and providing tools to support daily work. The Kaizen program has transformed employees' mindset toward continuous improvement, where small changes lead to significant efficiency gains.

The internal control and risk management system, based on international COSO® standards, is regularly maintained and updated to address emerging risks in business operations, ensuring effective risk prevention and mitigation.

## BUSINESS PLAN AND OPERATIONAL ORIENTATION FOR 2026

Entering 2026 - a pivotal year marking the beginning of the 2026-2030 development period - Long Hau Corporation aims to maintain its sustainable growth, enhance competitiveness, and proactively prepare the foundations in terms of land reserves, infrastructure, finance, and human resources for medium and long-term development. On this basis, the Corporation will focus on implementing the following key priorities:



**1**  
**Developing industrial park infrastructure and land reserves:** Implementing Long Hau Industrial Park - Phase 2 Expansion and the Long Hau - Tan Tap Industrial Park (150 ha), focusing on completing legal procedures and investing in comprehensive infrastructure to create a ready-to-market product portfolio for the 2026-2030 period.

**2**  
**Ensuring product and service development:** Promoting the development of LEED-standard ready-built factories, while diversifying support services for enterprises within the industrial park to increase value and improve infrastructure utilization efficiency.

**3**  
**Providing sustainable utility infrastructure:** Proactively implementing research, making investments and upgrading power, water, and supporting infrastructure systems to ensure stable, continuous, and safe operations for enterprises within the industrial park. These efforts will enhance the quality of engineering infrastructure, meet operational requirements, and establish a sustainable foundation for investment attraction during the 2026-2030 period.

**4**  
**Improving human resource development:** Improving workforce quality through professional training, legal knowledge, and project management capacity to satisfy the requirements of business expansion and development strategies.

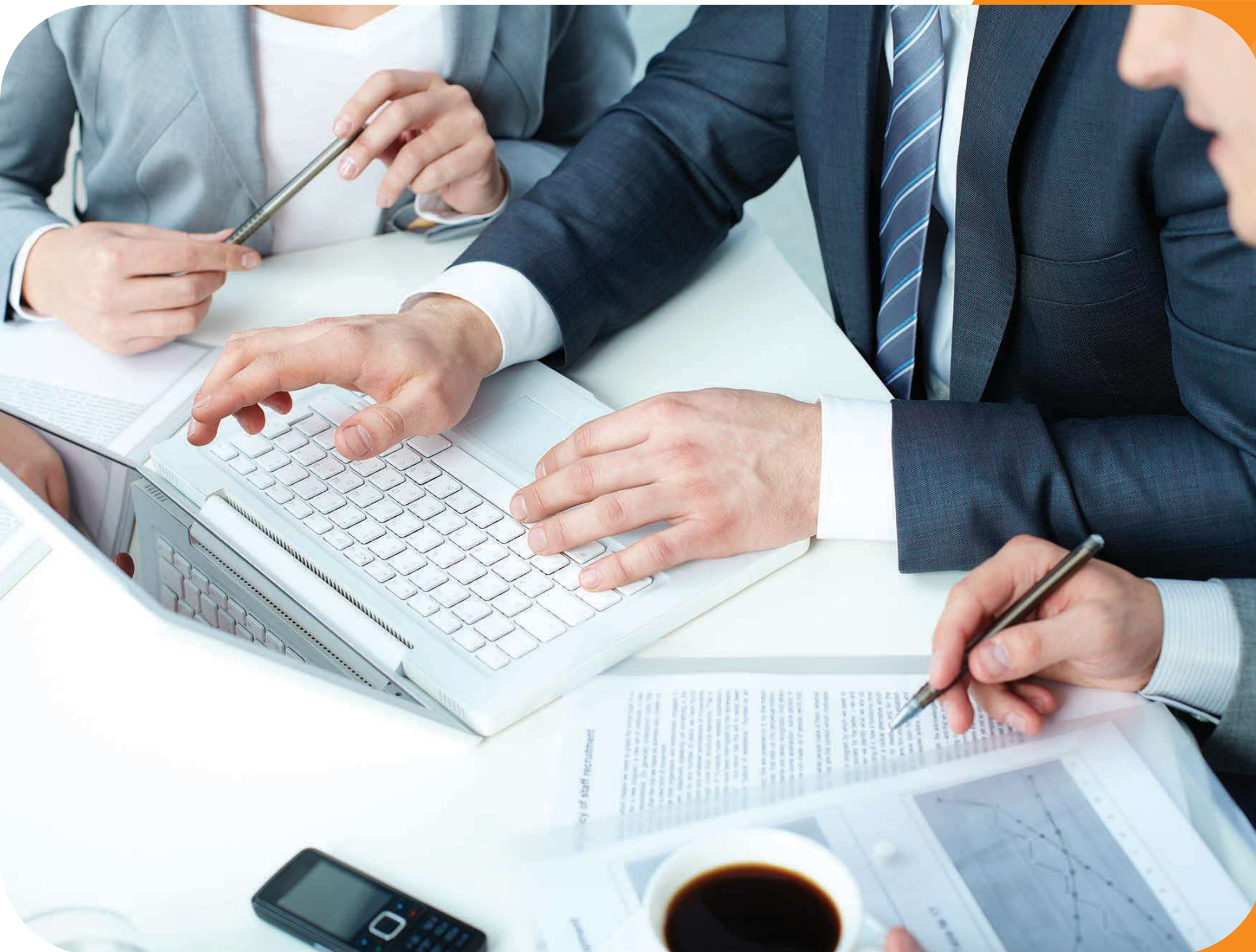
**5**  
**Implementing communication and investment promotion:** Strengthening the investment promotion through digital transformation by applying online platforms, digital data, and modern communication tools in investor outreach, consultation, and support. The Corporation will focus on attracting investors in high-tech, environmentally friendly industries that generate added value for the supply chain within Long Hau Industrial Park, thereby improving the quality of investment inflows and operation efficiency of industrial park operations.

**6**  
**Strengthening financial capacity:** Increasing the equity capital and effectively managing cash flows to ensure a strong financial foundation for medium- and long-term investments.

# ASSESSMENT REPORT ON THE CORPORATION'S ENVIRONMENTAL AND SOCIAL RESPONSIBILITIES



|  |  Objectives |  Action program  |  Achievements in the year   |
|--|--|---|--|
| <b>1 ENVIRONMENTAL INDICATOR ASSESSMENT</b>                  | Efficient resource and energy conservation.  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Monitor and adjust the operating mode of the Centralized wastewater treatment plant, ensuring stable electricity consumption according to the plan of 1.1 KWH per 1m<sup>3</sup>.</li> <li>Utilize office electrical equipment efficiently, maintaining office lighting electricity consumption within ±10% compared to 2024.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>In 2025, the electricity consumption for operating the wastewater treatment plant remained stable, with a 14% reduction in energy consumption as planned.</li> <li>In 2025, electricity consumption for lighting and office use decreased by 4% compared to 2024.</li> </ul>  |
|  | Collecting all wastewater for treatment at the centralized wastewater treatment plant.       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Effectively control wastewater connection and ensure complete collection of wastewater from enterprises to the plant.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>The relevant departments coordinate and carry out regular inspections to maintain stable wastewater discharge operations from enterprises.</li> </ul>   |
|  | Effective use of wastewater treatment chemicals.   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Regularly monitor the system to limit COD levels in the inflow to the centralized wastewater treatment plant.</li> <li>Adjust the treatment process accordingly.</li> <li>Ensure effective control of the wastewater quality discharged by enterprises.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>The consumption of treatment chemicals was reduced by 18.07% compared to the previous year.</li> </ul>  |
|  | Efficient management of solid waste, recyclable waste, and hazardous waste.                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Manage waste management costs as planned.</li> <li>Fully and properly store waste and waste-related documents in compliance with regulations.</li> <li>Transfer waste to authorized entities.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Transferred waste in compliance with legal regulations.</li> <li>Analyzed, classified, and transferred 100% of sludge generated from the centralized wastewater treatment plant in accordance with legal regulations.</li> </ul>  |
|  | Compliance with legal regulations.   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Review and update legal documents.</li> <li>Conduct legal compliance assessments for periodic activities.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>In 2025, no violations of environmental laws were committed at the Corporation.</li> </ul>  |
| <b>2 ASSESSMENT OF EMPLOYEE-RELATED ISSUES</b>               | Human resources organization at the Corporation.   | <ul style="list-style-type: none"> <li>The Board of General Directors implements the committed employee welfare policies.</li> <li>Enhance the professional expertise of the workforce to meet the Corporation's development requirements.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Fully and timely implemented 26 employee welfare policies, achieving the plan to enhance employee satisfaction and retention.</li> <li>31 training courses, including internal training sessions and collaborations with external educational institutions. The training focused on improving knowledge and skills to support the comprehensive development of employees, enhance work efficiency, and contribute to the Corporation's overall growth.</li> </ul> |
|  | Connecting the Community - Investors - Government Authorities.                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Maintain community activities.</li> <li>Connect businesses with employees and the local community.</li> <li>Sustain, support, and develop community activities within the district.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>LHC consistently maintained strong connections with the local community, fostering a close relationship between the enterprise and the community while promoting collaboration, sharing, and mutual growth.</li> <li>With over 20 years of establishment and development, Long Hau Industrial Park has attracted and built a stable business community of more than 300 enterprises, generating employment for nearly 30,000 local workers.</li> </ul>            |
| <b>3 ASSESSMENT OF RESPONSIBILITY TO THE LOCAL COMMUNITY</b> | Community welfare.   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Become a place for employees from both the local community and other regions to live and build their careers.</li> </ul>   |  |
|  |  |   |  |



# 5

## ASSESSMENT BY THE BOARD OF DIRECTORS

|   |     |
|---|-----|
| Evaluation of the Corporation's Performance in 2025 by the Board of Directors             | 199 |
| Evaluation of the Performance of the Board of General Directors by the Board of Directors | 199 |
| Operational orientation for 2026  | 200 |

## EVALUATION OF THE CORPORATION'S PERFORMANCE IN 2025 BY THE BOARD OF DIRECTORS

### INCLUDING EVALUATION OF ENVIRONMENTAL AND SOCIAL RESPONSIBILITY

The Board of Directors has organized, implemented, and executed activities in accordance with the provisions stipulated in the Corporation's Charter, Internal Corporate Governance Regulations. The Board of Directors' operations have always adhered to the principles of responsibility, transparency, and flexible adaptation to general difficulties, demonstrating a commitment to the Corporation's sustainable business performance.

In 2025, despite various challenges posed by market fluctuations, the Board of Directors diligently supervised, guided, and collaborated with the Board of General Directors to oversee the Corporation's production and business operations. By thoroughly evaluating the actual circumstances, the Board of Directors and the Board of General Directors quickly implemented appropriate policies and measures to boost operational efficiency and ensure the best interests of the Corporation and its Shareholders. As a result, the Corporation successfully met key revenue and profit-after-tax targets, achieving the business objectives approved by the General Meeting of Shareholders.

LHC consistently adheres to all legal frameworks and State policies, while still striving to enhance the work environment, improve employee benefits, and protect employees' legitimate rights and interests in compliance with labor regulations and internal policies.

Moreover, LHC places a strong emphasis on employee development by offering regular professional training and capacity-building programs, both internally and externally, to strengthen professional qualifications, management skills, and overall performance.

Beyond its business activities, LHC remains steadfast in fulfilling its social responsibilities. The Corporation actively engages in community-oriented programs, creating stable employment opportunities for workers in its invested industrial parks. It has also maintained and expanded charitable programs supporting education, healthcare, culture, and social welfare in local communities. Such efforts demonstrate LHC's commitment to contributing to the sustainable community growth of the community and society.

Owing to its tangible contributions to investors, employees, and the community, LHC has garnered trust and commendation from customers, partners, regulatory authorities, and local governments. In recognition of its achievements, LHC was awarded the prestigious First-Class Labor Order in 2025. This prestigious award reinforces its outstanding reputation and solidifies its position as a leader in the sustainable development of industrial real estate and management of industrial park infrastructure and services.

## EVALUATION OF THE PERFORMANCE OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS BY THE BOARD OF DIRECTORS



In 2025, the Board of Directors commended the Board of General Directors for effectively fulfilling its duties in managing and organizing LHC's production and business operations. Their efforts aligned closely

with the strategic direction, objectives, and resolutions set forth by the 2025 Annual General Meeting of Shareholders and the Board of Directors.

The Board of Directors demonstrated proactiveness and flexibility in management, promptly monitoring market developments, changes in legal policies, and the specific challenges of the industrial real estate sector. Based on these assessments, the Board of Directors proposed and implemented appropriate solutions, contributing to stabilizing business operations, controlling risks, and improving the Corporation's operational efficiency.

Investment projects, infrastructure development efforts, and business promotion activities were pursued with diligence and well-defined priorities. In particular, the Board of General Directors focused on attracting FDI enterprises to invest in Long Hau Industrial Park, thereby optimizing the land usage, and enhancing the Corporation's overall value.

Furthermore, the Board of General Directors paid attention to strengthening internal governance, developing the management structure, and building a competent team with expertise in investment, business, and industrial park development. At the same time, the Board of General Directors strictly complied with reporting obligations and provided timely and adequate information to support the direction and supervision of the Board of Directors.

Beyond production and business activities, the Board of

General Directors actively engaged in and supported various social programs, employee welfare activities, and educational initiatives, thereby contributing to social welfare and demonstrating the Corporation's responsibility to the local community.

Based on these efforts, the Board of Directors highly appreciates the sense of responsibility, proactiveness, and dedication of the Board of General Directors, and recognizes its significant contributions in driving stability and fostering sustainable growth of the Corporation in 2025.

## OPERATIONAL ORIENTATION FOR 2026

In preparation for a new era of national growth, in alignment with the country's development orientation and LHC's development strategy for the 2026–2030 period, the Board of Directors has set forth the following key objectives and directions for 2026:

Conducting a comprehensive evaluation of the implementation results of the Five-Year Development Strategy (2021-2025) in order to draw lessons learned and refine the strategic direction for the next phase.

Enhancing financial management, while controlling and supervising the use of capital to ensure proper purposes, efficiency, and safety in investment activities.

Defining the development framework and submission to the General Meeting of Shareholders of the Five-Year Development Strategy (2026-2030), ensuring alignment with socio-economic development trends, the industrial real estate market, and LHC's internal capabilities.

Strengthening the corporate governance, optimizing the organization and utilization of the Corporation's resources; improving risk management in production and business activities, and updating the Corporation's Charter as well as internal regulations in compliance with current legal requirements.

Continuing the development of Long Hau Industrial Park - Phase 2 Expansion Project (90 ha) and the Long Hau - Tan Tap Industrial Park Project (150 ha), while completing infrastructure for the Long Hau 3 Residential and Resettlement Area Project (19 ha) to ensure legal progress and infrastructure investment, thereby creating products ready for business in the 2026-2030 period.

Developing and perfecting the "LHC" brand in the industrial real estate sector as an industrial park model oriented toward "Green - Clean - Beautiful", environmentally friendly and aligned with sustainable development goals.

Accelerating the development of multi-storey ready-built factory products at Long Hau Industrial Park 3 (Phase 1) and the Long Hau LEED Park warehouse and factory complex, while diversifying products and enterprise support services.

Proceeding with the divestment of unprofitable investments in associated companies in accordance with resolutions of the General Meeting of Shareholders.

Focusing on seeking investment opportunities and acquiring land reserves in adjacent localities with long-term growth potential, consistent with LHC's strategy.

Supervising the activities of the Board of General Directors and key management personnel to ensure that LHC's operations comply with the resolutions of the General Meeting of Shareholders and the Board of Directors, achieve the set objectives, develop sustainably, and maximize value for Shareholders.

# 6

## CORPORATE GOVERNANCE

- 203 Board of Directors
- 205 Board of Supervisors
- 207 Transactions, remuneration and benefits of the Board of Directors and the Board of Supervisors
- 207 Evaluation of compliance with corporate governance regulations



## BOARD OF DIRECTORS

### LIST OF MEMBERS OF THE BOARD OF DIRECTORS

| Member              | Position  | Number of shares owned | Ownership percentage |
|---------------------|---|------------------------|----------------------|
| Le Tan Cuong        | Chairman of the Board of Directors                    | 0                      | 0.00%                |
| Tran Hong Son       | Member of the Board of Directors cum General Director | 392,331                | 0.78%                |
| Nguyen Vu Manh Tuan | Member of the Board of Directors                      | 0                      | 0.00%                |
| Luong Quoc Dat      | Independent Member of the Board of Directors          | 0                      | 0.00%                |

**SUBCOMMITTEES UNDER THE BOARD OF DIRECTORS:** None.

### OPERATIONAL PRINCIPLES OF THE BOARD OF DIRECTORS

The members, powers, and responsibilities of the Board of Directors are governed by laws, the Corporation's Charter, internal regulations, and resolutions of the General Shareholders' Meeting.

#### Resolutions of the Board of Directors

In 2025, through the meetings, the Board of Directors issued resolutions on the operational plans for each phase. Specifically, as follows:

In 2025, the Board of Directors held 4 meetings and conducted 19 voting sessions:

**Number of resolutions issued: 16 resolutions**

| No. | Resolution No.       | Date       | Content  |
|-----|----------------------|------------|--|
| 01  | 001/2025/NQ-LHC-HĐQT | 02/01/2025 | Appointment of Deputy General Director - Mr. Nguyen Viet Hung.   |
| 02  | 002/2025/NQ-LHC-HĐQT | 13/01/2025 | Approval of loan for the Multi-functional Factory Project (Phase 2).   |
| 03  | 003/2025/NQ-LHC-HĐQT | 27/02/2025 | Announcement of the date and plan for the Annual General Meeting of Shareholders in 2025.                              |
| 04  | 004/2025/NQ-LHC-HĐQT | 03/03/2025 | Approval of the termination of the investment plan for the Long Hau Residential and Resettlement Area Project (10 ha). |
| 05  | 005/2025/NQ-LHC-HĐQT | 01/04/2025 | Approval of the contents to be presented at the Annual General Meeting of Shareholders in 2025.                        |

| No. | Resolution No.       | Date       | Content  |
|-----|----------------------|------------|--|
| 06  | 006/2025/NQ-LHC-HĐQT | 17/04/2025 | Approval of the contents to be presented at the Annual General Meeting of Shareholders in 2025 (adjustments and updates).  |
| 07  | 007/2025/NQ-LHC-HĐQT | 19/06/2025 | Approval of the selection of AFC Vietnam Auditing Company Limited as the auditor for the 2025 Financial Statements.  |
| 08  | 008/2025/NQ-LHC-HĐQT | 24/06/2025 | Approval of the Feasibility Study Report for the Long Hau LEED Park, Lot 3F, Long Hau 3 Industrial Park (Phase 1).   |
| 09  | 009/2025/NQ-LHC-HĐQT | 24/06/2025 | Approval of the contractor selection plan for the Long Hau LEED Park Project, Lot 3F, Long Hau 3 Industrial Park (Phase 1).  |
| 10  | 010/2025/NQ-LHC-HĐQT | 01/07/2025 | Approval of loan for the Multi-functional Factory Project (Phase 2) in Long Hau Industrial Park.   |
| 11  | 011/2025/NQ-LHC-HĐQT | 14/07/2025 | Agreement on the dividend payment plan for 2024  |
| 12  | 012/2025/NQ-LHC-HĐQT | 28/07/2025 | Approval of the results of the Internal Audit Report in 2024 and the plan and budget for the internal audit in 2025.   |
| 13  | 013/2025/NQ-LHC-HĐQT | 11/08/2025 | Approval of the investment policy for the Ready-Built Factory Project Lot 3A (10-14) in Long Hau Industrial Park 3 (Phase 1).  |
| 14  | 014/2025/NQ-LHC-HĐQT | 20/08/2025 | Selection of Tokio Marine Vietnam Insurance Company Limited - Ho Chi Minh City Branch as the provider of management and executive liability insurance for Long Hau Joint Stock Company in 2025.                      |
| 15  | 015/2025/NQ-LHC-HĐQT | 04/12/2025 | Approval of the policy regarding the Corporation's implementation of procedures for State budget payment as per Statement No. 7956/TB-STC dated December 1, 2025, of the Department of Finance of Tay Ninh province. |
| 16  | 016/2025/NQ-LHC-HĐQT | 11/12/2025 | Approval of the policy to adjust the implementation schedule of the Long Hau 3 Residential and Resettlement Area Project.  |

# BOARD OF SUPERVISORS

## MEMBERS AND STRUCTURE OF THE BOARD OF SUPERVISORS

| Member                | Position                           | Number of shares owned | Start Date/End Date as members of the Board of Supervisors |
|-----------------------|------------------------------------|------------------------|--|
| Mr. Nguyen Ngoc Quang | Head of the Board of Supervisors   | 0                      | 29/12/2021   |
| Mr. To Minh Chanh     | Member of the Board of Supervisors | 0                      | 20/04/2023   |
| Mr. Pham Hoang Anh    | Member of the Board of Supervisors | 0                      | 20/04/2023   |

## ACTIVITIES OF THE BOARD OF SUPERVISORS

### Meetings of the Board of Supervisors

| Members of the Board of Supervisors | Number of meetings attended | Meeting attendance rate |
|-------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| Mr. Nguyen Ngoc Quang               | 03/03                       | 100%                    |
| Mr. To Minh Chanh                   | 03/03                       | 100%                    |
| Mr. Pham Hoang Anh                  | 03/03                       | 100%                    |

### Activities of the Board of Supervisors

Monitoring, supervising, and inspecting the implementation of resolutions from the General Meeting of Shareholders and the execution of the Corporation's business plan.

Reviewing the legality and validity of resolutions and decisions issued by the Board of Directors, ensuring compliance with legal regulations, the Corporation's Charter, operational regulations of the Board of Directors, internal corporate governance policies, and the Corporation's actual circumstances.

Assessing the reasonableness, accuracy, and prudence in business management and operations, as well as the consistency, systematic approach, and appropriateness of accounting, statistical reporting, and financial statement preparation.

Reviewing and verifying the accuracy and reliability of business performance reports, the semi-annual review report, and the audited financial statements for 2025.

Attending and participating in discussions at the Board of Directors meetings and overseeing the vote-counting process for written resolutions.

Reviewing the Corporation's periodic information disclosure and verifying the authenticity of published information.

Examining periodic reports submitted by the Board of General Directors to the Board of Directors

Preparing the Board of Supervisors's reports and proposals for selecting an independent auditor for financial statements, to be presented at the General Meeting of Shareholders.

### Supervisions of the Board of Directors

In 2025, the BOD consisted of four members, including one executive member (General Director) and three non-executive members. The current structure includes one independent BOD member.

The BOD adhered to the proper procedures for convening and organizing the 2025 Annual General Meeting of Shareholders (AGM) in accordance with legal regulations, the Corporation's Charter, the BOD's operational regulations, and internal governance policies. The Corporation ensured that shareholders exercised their rights, including access to information and voting on AGM matters.

The BOD executed the resolutions of the 2025 AGM and fulfilled its functions and duties within its authority. In 2025, the BOD maintained regular meetings, held 04 official meetings, and adopted decisions via written consultations multiple times. A total of 16 resolutions were issued to address matters within the BOD's authority.

BOD meetings and written consultations were conducted in full compliance with the Law on Enterprises and the Corporation's Charter. Meeting minutes were duly signed by all participating members.

All resolutions were issued in accordance with the law, within the BOD's authority, and based on the conclusions recorded in meeting minutes and summarized voting results.

### Supervision of the Board of General Directors

Structure of the Board of General Directors: As of December 31, 2025, the Board of General Directors consisted of three members, including the General Director and two Deputy General Directors. The General Director was responsible for overall business operations and directly oversaw the Marketing & Sales, Project Engineering, Finance & Accounting, and Human Resources departments. The Deputy General Directors were assigned responsibilities for specific functional departments as delegated by the General Director.

The Board of General Directors directly managed business operations in accordance with its functions and duties as stipulated in the Corporation's Charter. Its members actively participated in all Board of Directors (BOD) meetings, where they reported on business performance, presented solutions to challenges, and proposed business plans for BOD discussion and approval. These decisions provided a basis for the Board of General Directors to implement strategic actions.

### Coordination between the Board of Supervisors, Board of Directors, Executive Board, and other management personnel

The Board of Supervisors closely coordinated with the BOD and the Board of General Directors while maintaining its independence in performing assigned functions and duties. Coordination in internal control and supervision was performed in compliance with legal regulations and the Corporation's Charter.

## TRANSACTIONS, REMUNERATION AND BENEFITS OF THE BOARD OF DIRECTORS AND BOARD OF SUPERVISORS

### INFORMATION ON REMUNERATION AND BENEFITS OF THE BOARD OF DIRECTORS AND BOARD OF SUPERVISORS

Unit: VND

| No. | Contents                            | Number | Monthly remuneration | Annual amount      |
|-----|-------------------------------------|--------|----------------------|--------------------|
| 1   | Chairman of the Board of Directors  | 1      | 15,000,000           | 180,000,000        |
| 2   | Member of the Board of Directors    | 3      | 10,000,000           | 360,000,000        |
| 3   | Head of the Board of Supervisors    | 1      | 12,000,000           | 144,000,000        |
| 4   | Member of the Board of Supervisors  | 2      | 9,000,000            | 216,000,000        |
| 5   | Secretary of the Board of Directors | 1      | 6,000,000            | 72,000,000         |
|     |                                     |        | <b>Total</b>         | <b>972,000,000</b> |

**Benefits of the Board of Directors, Board of Supervisors, and Board of General Directors:** These are detailed in Item 9.1.1, Part 9 of the Financial Statements.

## EVALUATION OF COMPLIANCE WITH CORPORATE GOVERNANCE REGULATIONS

Long Hau Corporation initially developed and issued its Internal Regulations on Corporate Governance in 2011; subsequently, relevant contents were revised and supplemented in 2014, 2018, and most recently in 2022. These Regulations were developed on the basis of full compliance with the Corporation's Charter and applicable laws. Throughout its operation, LHC has consistently complied with the provisions of the Internal Regulations on Corporate Governance as approved by the General Meeting of Shareholders.

In 2025, LHC convened its Annual General Meeting of Shareholders on April 23, 2025 in accordance with legal regulations and the Corporation's Charter. The meeting was conducted in accordance with the prescribed agenda; and invitations and relevant documents were sent to all shareholders. The meeting notice and all AGM materials were publicly and transparently disclosed on LHC's official website in compliance with information disclosure regulations.

Regarding the payment of dividends for 2024 to shareholders, LHC made the payment on time on August 25, 2025 at the approved rate of 19% per share in accordance with the Resolution of the General Meeting of Shareholders, thereby ensuring the lawful rights and interests of shareholders.

With respect to the selection of the independent auditor for the 2025 Financial Statements, the Corporation fully complied with the procedures and processes in accordance with regulations of applicable laws. In addition, based on the Resolution of the General Meeting of Shareholders, the Corporation continued to purchase Management And Executive Liability Insurance in 2025 from Tokio Marine Insurance Vietnam Co., Ltd. – Ho Chi Minh City Branch.

In terms of information disclosure, LHC ensures that all information is disclosed fully, in compliance with regulations, in a timely, transparent, and accurate manner to all shareholders, in consistent with the legal provisions on securities and the securities market.



Business transactions between the Corporation and insiders, as well as share transactions involving insiders and their related parties, are conducted in a strict manner in accordance with the provisions of the Law on Enterprises 2020, Decree No. 155/2020/ND-CP, and Circular No. 116/2020/TT-BTC.

Furthermore, LHC has fully implemented the recommendations of the Internal Audit for 2024 and is proceeding with the 2025 Internal Audit activities. The internal audit is carried out in an objective and independent manner, focusing on reviewing and evaluating process systems, improving operations, and supporting the Board of Directors in assessing and enhancing the effectiveness of risk management, internal control systems, and the Corporation's governance processes in compliance with current legal regulations.

The Board of Directors, the Board of Supervisors, and the Board of General Directors always fully comply with Internal Regulations on Corporate Governance and effectively perform their roles in directing, managing, and operating the Corporation's activities to achieve the established business objectives. The Corporation assigns personnel responsible for corporate governance and regularly participates in training programs to update knowledge on corporate governance and legal regulations as announced by the State Securities Commission (SCC), the Stock Exchange, and other relevant regulatory authorities. This ensures that corporate governance practices are continuously updated and implemented in compliance with current regulations. In 2025, in accordance with Circular No. 68/2024/TT-BTC of the Ministry of Finance, effective from November 02, 2024, LHC implemented bilingual Vietnamese–English disclosure of corporate governance information. Bilingual disclosure contributes to enhancing transparency and facilitating access for foreign investment funds, individual investors, and international institutions. Accordingly, it expands opportunities for capital mobilization and enhances the Corporation's brand value in both domestic and international financial markets.

Strict compliance with corporate governance regulations has yielded and continues to bring positive outcomes in management and operations, ensuring the lawful rights and interests of shareholders, while enhancing the Corporation's image, reputation, and transparency in its production and business activities. Furthermore, this serves as an important foundation for strengthening shareholder confidence and guiding the Corporation toward stable growth and sustainable long-term development.



## INVESTMENT ATTRACTION IN THE INDUSTRIAL PARK

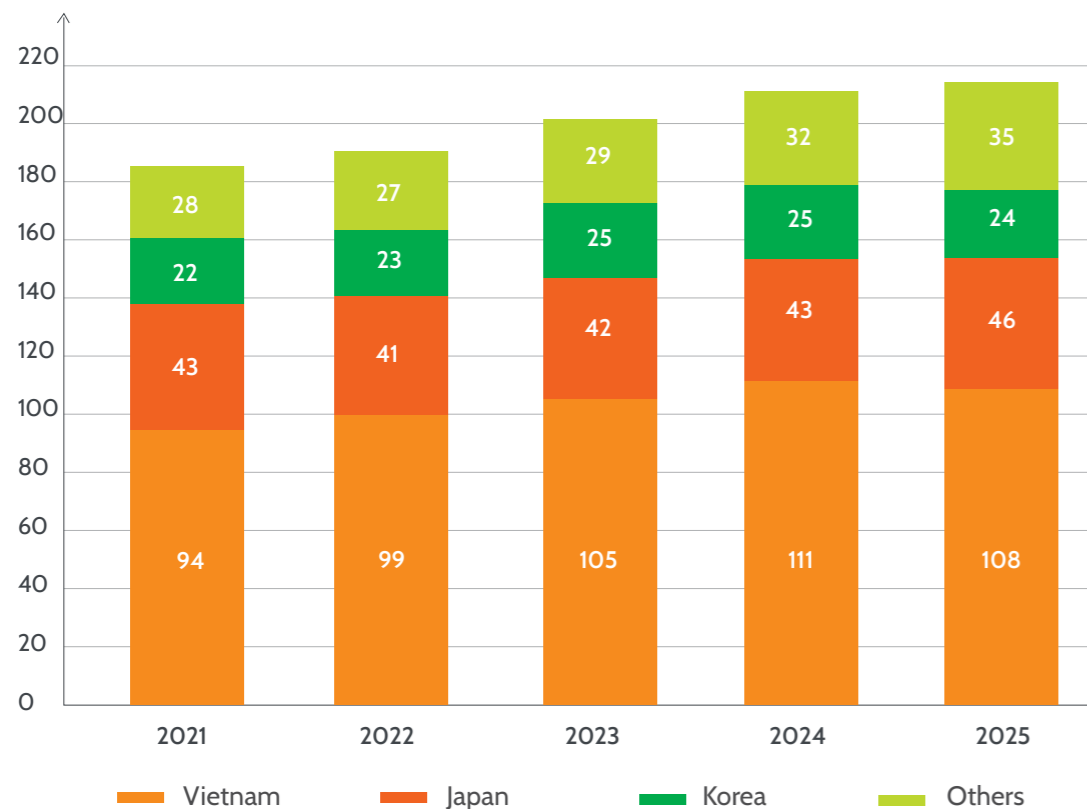
|  |     |
|--|-----|
| Situation of investment attraction         | 211 |
| Brand and product communication activities | 212 |
| Investment Promotion Activities            | 213 |
| Customer Support and Care Activities       | 216 |
| Community Engagement Activities            | 220 |

## SITUATION OF INVESTMENT ATTRACTION

### INVESTMENT ATTRACTION OVER THE PAST FIVE YEARS

| Year | Total | Land Lease Customers | Manufacturing Facility Lease Customers | Work Facility Lease Customers |
|------|-------|----------------------|--|-------------------------------|
| 2025 | 213   | 145                  | 47                                     | 21                            |
| 2024 | 211   | 146                  | 44                                     | 21                            |
| 2023 | 201   | 144                  | 39                                     | 18                            |
| 2022 | 193   | 143                  | 37                                     | 13                            |
| 2021 | 188   | 138                  | 41                                     | 9                             |

### NUMBER OF CUSTOMERS BY COUNTRY



### IMPORT-EXPORT TURNOVER OF ENTERPRISES IN LONG HAU INDUSTRIAL PARK OVER THE PAST FIVE YEARS

(Source: Long Hau Industrial Park Customs Data)

| Total turnover                      | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|-------------------------------------|------|------|------|------|------|
| Total export turnover (Million USD) | 484  | 552  | 548  | 628  | 792  |
| Total import turnover (Million USD) | 468  | 354  | 449  | 436  | 450  |

## BRAND AND PRODUCT COMMUNICATION ACTIVITIES

### INTEGRATED COMMUNICATION: OPTIMIZING TOUCHPOINTS & PROMOTING INVESTMENT

In 2025, LHC has made a strong transformation in its marketing activities with a multi-channel strategy, focusing on the digitalization of materials and the personalization of target customer experiences:

**Professional sales materials:** LHC completed a system of multi-lingual publications (Vietnamese, English, Korean, Chinese, Japanese) designed specifically for each product category (land for lease, ready-built factories) and industry characteristics. The distribution of more than 3,000 sets of publications to strategic partners created a strong momentum, shortening the decision-making process of international investors.

**Brand positioning:** Through an integrated marketing communications (IMC) strategy, LHC affirmed its position as a “Developer and operator of high-standard factory solutions in Southern Vietnam”. Its presence in specialized media outlets and international investment forums, combined with in-depth digital content campaigns on interregional connectivity infrastructure, helped optimize the potential customer channel and strengthen confidence in the Corporation’s operational capabilities.

### CUSTOMER PARTNERSHIP AND VALUE CREATION

Based on the customer-centric approach, LHC’s communication activities go beyond product promotion and focus on building a prosperous manufacturing community:

**Connecting the internal supply chain:** LHC has successfully organized key events such as Supplier Day, creating opportunities for direct business connections among enterprises within the industrial park.

**Operational support:** LHC has reaffirmed its role as a strategic partner by proactively supporting brand promotion for tenants and directly assisting recruitment activities for 24 enterprises during the year.

**Trust Index:** These collaborative efforts have provided practical results, with the Customer Satisfaction Rate of 97.55% - a clear evidence for the lasting trust of the investor community in the LHC ecosystem.

### BRAND POSITIONING AND COMMUNITY RESPONSIBILITY

In 2025, LHC brand was recognized not only through growth figures but also through legacy values and responsibility toward the nation:

**Notable award:** A major highlight of the year was LHC being honored with the **First-Class Labor Order** awarded by the President of Vietnam. This recognition acknowledges the Corporation’s outstanding achievements in production and business activities during the 2019-2024 period, as well as its meaningful contributions to national development and defense.

**Commitment to sustainability:** This award solidifies LHC’s leadership in balancing profit objectives with social responsibility, paving the way for attracting green and high-tech investment projects in the years to come.

## INVESTMENT PROMOTION ACTIVITIES

In 2025, LHC achieved remarkable efficiency in investment promotion activities by innovating approaches and optimizing advertising efforts across both offline and online platforms. Specifically, investment promotion activities were implemented regularly throughout the year, closely aligned with the customer.



**08/01/2025**  
Groundbreaking Ceremony of the Multi-functional Factory

**14/08/2025**  
Thematic Seminar - Domestic Market Development - Experiences from Japanese Enterprises at Long Hau Industrial Park



**10/12/2025**  
Supplier Day 2025 in Long Hau Industrial Park

### Multi-Channel Promotion and Strategic Partner Network

LHC has implemented focused promotion programs, harmoniously combining the exploration of both domestic and international markets to capture the strong shift of FDI inflows.

In the domestic market: LHC has strengthened its presence at high-quality seminars and specialized forums to position its brand as a green and modern industrial park model that meets stringent ESG standards. Well-organized site tours were integrated with major exhibitions, enabling investors to directly experience the engineering infrastructure and on-site service ecosystem, thereby accelerating investment decision-making.

In the international market: Through close cooperation with foreign organizations and partners, Long Hau Industrial Park has successfully attracted various enterprises for site surveys and signed 16 new projects from key markets such as Singapore, South Korea, France, Switzerland, China, and others.



**07/01/2025**  
Vietnam Real Estate Market Outlook 2025

**01/04/2025**  
Site tour - Analytica Vietnam Exhibition



**23/04/2025**  
Long Hau Industrial Park Site Tour Program under Global Sourcing Fair Vietnam 2025 Exhibition

**05/06/2025**  
Long Hau Industrial Park Site Tour Program for lecturers and students from Hoa Sen University



**30/06/2025**  
Vietnam Investment Roadshow in Shanghai

25/06/2025

Long Hau Industrial Park Site Visit Program for the Hong Kong Business Association Vietnam (HKBAV)



27 - 29/8/2025

World Automation Exhibition in Vietnam 2025



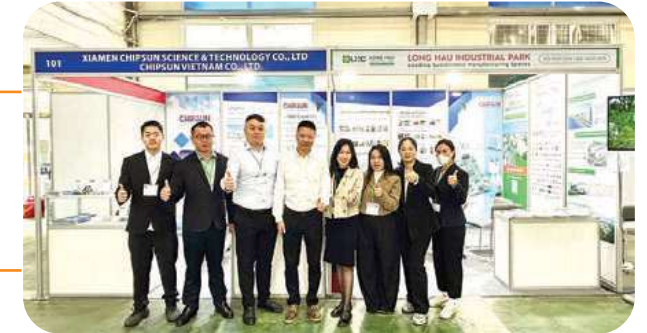
14/08/2025

Thematic Seminar "Experience in Expanding Domestic Business – Sharing from Japanese Enterprises"



20 - 22/11/2025

Vietnam International Exhibition on Electronic Components and Smart Manufacturing



## Business Partnership and Value Chain Connectivity

LHC affirms its role as a trusted partner through continuous efforts to generate added value for the investor community through professionally-organized exhibitions and supply-demand connection conferences, supporting existing enterprises in accessing internal business opportunities within the industrial park, thereby expanding customer networks and optimizing supply chains.

## CUSTOMER SUPPORT AND CARE ACTIVITIES

With a diverse and continuously expanding business community across various countries and investment sectors, LHC's customer care activities extend far beyond the contract signing stage, accompanying enterprises throughout their entire operational journey at Long Hau Industrial Park .

In 2025, LHC continued to enhance the tenant experience, with a strong focus on digitalizing processes and improving maintenance and service operations, ensuring that all customers are "listened to and clearly understood". In addition, LHC further invested in and applied technology to customer care activities to shorten request processing time, thereby improving customer satisfaction and elevating the overall evaluation score of Long Hau Industrial Park.



02 - 05/07/2025

The 21st International Exhibition and Conference on Precision Engineering and Manufacturing - MTA Vietnam 2025

31/07 - 02/08/2025

The 23rd Vietnam International Medical and Pharmaceutical Exhibition (VIETNAM MEDI-PHARM EXPO 2025)



**THE OVERALL CUSTOMER SATISFACTION RATE AT LONG HAU INDUSTRIAL PARK IN 2025 REACHED 98%.** In particular, the satisfaction rate regarding the Customer Care team was consistently rated highly.

With the core values of "Dedication -Professionalism - Cooperation - Responsibility", the LHC team always places customer needs and satisfaction at the heart of every product and operational plan.

## Key activities

Program of “Long Hau Industrial Park 2024 Spring Festival” - In collaboration with the Long An Provincial Federation of Labor and the Trade Union of Industrial Parks is organized with the following key activities:



- Spring Fair featuring 20 booths offering essential products at preferential prices for workers.
- Spring Singing Festival, attracting the participation of many teams from enterprises within the industrial park.
- Distribution of more than 2,672 Tet gift packages (each valued at VND 1 million) to workers in difficult circumstances. In particular, the program also provided more than 495 train, bus, and air tickets with a total value of VND 1.32 billion for non-local workers to return hometown and reunite with their families.



24/06/2025

Seminar on Improving Occupational Safety and Hygiene and Preventing Occupational Diseases.

1/2025

“Legal Bulletin Q1/2025” updates newly amended and supplemented provisions of the Law on Health Insurance and the Law on Environmental Protection.



9/2025

“Legal Bulletin Q3/2025” updates new decrees on enterprise registration; guiding decrees on the Law on Value-Added Tax; and regulations on foreign employees working in Vietnam.



3/2025

Seminar “Tax & Customs Solutions 2025: Optimizing Compliance – Minimizing Risks.”



12/2025

“Legal Bulletin Q4/2025” updates amendments and supplements to the Law on Special Consumption Tax, the Law on Value-Added Tax, the Law on Chemicals, and the Law on the Digital Technology Industry 2025.

6/2025

“Legal Bulletin Q2/2025” updates decrees guiding the Law on Social Insurance regarding compulsory social insurance; regulations on electronic signatures; and standards for labor classification based on working conditions.





## CUSTOMER CARE ORIENTATION FOR 2026

In 2026, LHC will orient its customer care activities with customer experience at the core throughout the entire customer journey, from the stage of receiving customer requirements and contract signing to renovation and construction, as well as long-term partnership with tenant enterprises. On that basis, LHC will continue to enhance its customer care approach toward proactiveness, consistency, and professionalism by reviewing, standardizing, and upgrading operational processes and implementation guidelines. At the same time, the Company will place strong emphasis on improving the communication skills, problem-solving capabilities, and service mindset of the Customer Care team.

This orientation aims to enhance customer satisfaction, strengthen trust, and foster sustainable cooperative relationships with customers, thereby creating a solid foundation for service expansion and generating long-term value for both customers and LHC.

## COMMUNITY ACTIVITIES

LHC identifies corporate social responsibility (CSR) as a core pillar that goes hand in hand with its sustainable development strategy. Beyond business operations and investment promotion, LHC is committed to creating humanitarian values and making meaningful contributions to the stable and prosperous development of the local community.

In 2025, LHC continued to promote community initiatives focusing on two key areas including education and social welfare, aiming to build a sustainable foundation for the development of future generations and the workforce.



### Notable community activities implemented as follows:



#### Education support

"Dream Companion" Scholarship Program awarded 410 scholarships, health insurance, and educational gifts to underprivileged students in Can Giuoc District.

#### Social welfare

In coordination with the Provincial Labor Federation and the Trade Union of Industrial Parks, more than 2,672 Tet gift packages were distributed to workers.

"Warm Spring Days" Program provided 200 gift packages to support disadvantaged residents and policy beneficiary families in Long Hau Commune.



# 8

## FINANCIAL STATEMENTS

- 223 Report of the board of general directors
- 227 Independent auditors' report  
Audited financial statements
- 229 Balance sheet
- 233 Income statement
- 234 Cash flows statement
- 234 Notes to the financial statements



# THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS' REPORT

## GENERAL INFORMATION

Long Hau Corporation is a joint stock company established and operated under the initial Enterprise Registration Certificate No.1100727545, first registered on 23 May 2006 and amended with the last amendments being the 19th dated 14 July 2025 issued by the Department of Finance of Tay Ninh Province.

The Company's shares were listed in the Ho Chi Minh City Stock Exchange with trading code "LHG" in accordance with the Decision No. 48/QD-SGDHCM dated 15 March 2010.

**Type of shares:** Ordinary Share

**Trading code:** LHG

**Par value per share:** VND 10,000 /share

**Number of listed shares:** 50,012,010 shares

**The total value of listed shares at par value:**  
VND 500,120,100,00

### Business lines according to the Company's Enterprise Registration Certificate include:

- Construction of civil and industrial works;
- Trading of construction materials;
- Activities of centers, consulting agencies, introduction and brokerage of labor and employment;
- Supply and management of labor resources;
- Nursery education;
- Preschool education;
- Advertising (implemented in accordance with the provisions of law);
- Construction of water supply and drainage works, irrigation;
- Retail in supermarkets, commercial centers;
- Buying and selling houses, apartments, factories, warehouses, yards, parking lots, land lease, house lease, factory lease;
- Retail business of gasoline;
- Site leveling;
- Real estate brokerage, real estate services;
- General office administrative services;
- Repair of electrical equipment;
- Repair of machinery and equipment;
- Architectural activities and related technical consultancy;
- Repair of computers and peripherals;
- Information technology services and other computer-related services;
- Investment consulting;
- Installation of other construction systems;
- Other education not elsewhere classified;
- Retail sale of electricity;
- Production of hydroelectricity, gas-fired thermal power, wind power, solar power and other forms of electric energy;
- Road freight transport;
- Other support services related to transport;
- Warehousing and storage of goods;
- Service activities directly supporting water transport;
- Service activities directly supporting road transport;
- Installation of water supply, drainage, heating and air conditioning systems;

The Board of General Directors of Long Hau Corporation ("the Company") is pleased to submit this report together with the audited financial statements of Long Hau Corporation for the financial year ended 31 December 2025.



### Registered office:

**Address:** Hamlet Long Hau 3, Can Giuoc Commune, Tay Ninh Province, Vietnam

**Telephone:** 028 3781 8929

**Web:** www.longhau.com.vn

- Landscape care and maintenance services;
- Wholesale of computers, peripherals and software;
- Wholesale of electronic and telecommunications equipment and components;
- Retail sale of computers, peripherals, software and telecommunications equipment in specialized stores;
- Activities related to accounting, auditing and tax consultancy;
- Construction of transformer stations, construction of transmission lines, power distribution and related works, structures, construction of underground power lines and cables;
- Investment in construction, business of industrial parks and residential areas, consulting on investment and construction;
- Production of bottled purified water;
- Construction of non-residential houses;
- Industrial cleaning and separate works;
- Regular cleaning activities for all types of works: Offices, apartments or private houses, factories, shops, agencies and other multi-purpose residential and business buildings;
- Sewing of garments except leather and fur garments;
- Wastewater treatment and trading of treated wastewater, maintenance and repair of drainage systems;
- Other catering services - industrial catering activities;
- Goods delivery services, other related activities;
- Passenger car rental (without driver); truck rental, trailer sales;
- Personal protection activities;
- Non-hazardous waste collection;
- Hazardous waste collection;
- Sports facilities activities;
- Electrical construction;
- Other specialized construction activities: Foundation construction and pile driving;
- Management consulting activities;
- Agents, brokers, auctions of goods (except auctions of goods);
- Construction of processing and manufacturing works;
- Completing construction works;
- Road construction;
- Construction of water supply and drainage works;
- Construction of telecommunications and information works;
- Construction of other public works;
- Installation of electrical systems;
- Electricity transmission and distribution;
- Wholesale of other household goods;
- Retail sale of medicines, medical instruments, cosmetics and hygiene products in specialized stores.

In 2025, the principal activities of the Company are civil and industrial construction, factories, sublease land, leasing factories, workers' accommodation, and Industrial Park service activities.

## THE MEMBERS OF THE BOARD OF ADMINISTRATORS, THE BOARD OF SUPERVISORS AND THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS

The members of the Board of Administrators, the Board of Supervisors, and the Board of General Directors during the fiscal year ended 31 December 2025 and at the date of this report are:

### THE BOARD OF ADMINISTRATORS

| Full name                | Position        | Appointed/ resignation  |
|--------------------------|-----------------|-------------------------|
| Mr. Le Tan Cuong         | Chairman        | Appointed on 28/11/2021 |
| Mr. Tran Hong Son        | Member          | Appointed on 25/06/2021 |
| Mr. Nguyen Vu Manh Tuan  | Member          | Appointed on 25/06/2021 |
| Mr. Luong Quoc Dat       | Member          | Appointed on 20/04/2023 |
| Ms. Nguyen Thi Tuyet Mai | Board Secretary | Appointed on 25/06/2021 |

## THE BOARD OF SUPERVISORS

| Full name            | Position                          | Appointed / resignation |
|----------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| Mr Nguyen Ngoc Quang | Chief of the Board of Supervisors | Appointed on 29/12/2021 |
| Mr Pham Hoang Anh    | Member                            | Appointed on 20/04/2023 |
| Mr To Minh Chanh     | Member                            | Appointed on 20/04/2023 |

## THE BOARD OF EXECUTIVE

| Full name            | Position                | Appointed / resignation    |
|----------------------|-------------------------|----------------------------|
| Mr Tran Hong Son     | General Director        | Re-appointed on 27/10/2023 |
| Mr Nguyen Viet Hung  | Deputy General Director | Appointed on 02/01/2025    |
| Mr Nguyen Trung Nhan | Deputy General Director | Appointed on 01/11/2023    |
| Mr Nguyen Tan Phong  | Chief Accountant        | Appointed on 01/09/2019    |

### Legal representative

The legal representative of the Company during the year and at the date of this report is Mr Tran Hong Son - General Director.

## FINANCIAL POSITION AND OPERATING RESULTS

The Company's financial position as at 31 December 2025 and its operating result for the financial year ended then are reflected in the accompanying financial statements.

## CONTINGENCIES AND OTHER SUBSEQUENT EVENTS

There have been no significant events occurring after the balance sheet date which would require adjustments or disclosures to be made in the financial statements.

## AUDITORS

AFC Vietnam Auditing Company Limited has been appointed to perform the audit for the year ended 31 December 2025.

## STATEMENT BY THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS' RESPONSIBILITY IN RESPECT OF THE FINANCIAL STATEMENTS

The Board of General Directors is responsible for the financial statements for the financial year ended 31 December 2025 which give a true and fair view of the state of affair of the Company and of its results and cash flows for the year then ended. In preparing those financial statements, the Board of General Directors is required to:

- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- Make judgements and estimates that are reasonable and prudent;
- State whether applicable accounting standards have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the financial statements;
- Prepare the financial statements on a going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue in business; and
- Design, implement and maintain the Company's internal control for prevention and detection of fraud and error.

The Board of General Directors is responsible for ensuring that proper accounting records are kept, which disclose, with reasonable accuracy at any time, the financial position of the Company and to ensure that the financial statements comply with Vietnamese Accounting Standards and Vietnamese Accounting System. The Board of General Directors is also responsible for manage the assets of the Company for taking reasonable steps for the prevention and detection of frauds and other irregularities.

The Board of General Directors confirms that the Company has complied with the above requirements in preparing these financial statements.

## PUBLICATION OF THE FINANCIAL STATEMENTS

The Board of General Directors heraldry publish the accompanying financial statements which give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2025 and the results of its operations and cash flows of the Company then ended in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Accounting System and comply with relevant statutory requirements relating to the preparation and presentation of the financial statements.

On behalf of the Board of General Directors



The stamp is circular and contains the text: 'CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM' around the top edge, 'KHOA S.Đ.Đ. K.K.D: 1160727545 - C.T. C.P.' around the inner edge, and 'CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU' in the center. Below the stamp is a blue ink signature.

TRAN HONG SON

General Director

Tay Ninh Province, 05 March 2026



## INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

To: The Shareholders  
the Board of Administrators and the Board of General Directors  
LONG HAU CORPORATION

We have reviewed the accompanying financial statements of Long Hau Corporation ("the Company"), prepared on 05 March 2026, as set out from page 07 to page 47, which comprise the Balance sheet as at 31 December 2025, the Income statement, the Cash flows statement and Notes to the financial statements for the year ended 31 December 2025.

### Board of General Directors' responsibility

The Board of General Directors of the Company is responsible for the preparation and fair preparation of these financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Accounting System and financial reporting related legal regulations in Vietnam, and such internal control as the Board of General Directors determined as necessary to ensure that the preparation and presentation of these financial statements that are free from material misstatement to fraud or error.

### Auditor's responsibility

Our responsibility is to express an opinion on the financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Vietnamese Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical standards and requirements and plan and perform the audit in order to obtain reasonable assurance as to whether the financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including an assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the Company's preparation and true and fair presentation of the financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of

expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the Board of General Directors, as well as evaluating the overall presentation of the financial statements.

We believe that the audit evidences we have obtained are sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

### Auditor's opinion

In our opinion, in all material respects, the accompanying financial statements give a true and fair view of the financial position of Long Hau Corporation as at 31 December 2025, and of its results of its operations and its cash flows for the year then ended in accordance with the Vietnamese Accounting Standards and Vietnamese Accounting System and comply with relevant statutory requirements relevant to financial reporting.

### Emphasis of matters

We draw attention to Note 9.4 of the financial statements, which describes the obligation to refund the cost incurred for resettlement of Long Hau Industrial Zone 1 to Tan Thuan Industrial Promotion Company Limited. At the date of these financial statements, The Board of General Directors of the Company view is that the Company was not able to estimate reliably such obligation, therefore, has not recognised it in the **financial statements**.

The auditor's opinion of the financial statements is not related to this matter.

### Other matter

The independent auditor's report is prepared in Vietnamese and English. Should there be any conflict between the Vietnamese and English copies, the Vietnamese copy shall take precedence.



TRANG DAC NHA

Deputy General Director

Audit Practice Registration Certificate

No. 2111-2023-009-1

Authorized representative

AFC VIETNAM AUDITING COMPANY LIMITED

Ho Chi Minh City, 05 March 2026

BUI VAN BONG

Auditor

Audit Practice Registration Certificate

No. 0177-2023-009-1

## BALANCE SHEET

As at 31 December 2025

| INDEX  | Code       | Notes | 31/12/2025<br>VND        | 01/01/2025<br>VND        |
|--|------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>ASSETS</b>  |            |       |                          |                          |
| <b>CURRENT ASSETS</b>  | <b>100</b> |       | <b>2,223,098,558,168</b> | <b>2,172,380,471,661</b> |
| Cash and cash equivalents                                    | 110        | 5.1   | 90,116,674,302           | 115,643,526,768          |
| Cash   | 111        |       | 75,116,674,302           | 61,643,526,768           |
| Cash equivalents   | 112        |       | 15,000,000,000           | 54,000,000,000           |
| Short - term investments                                     | 120        |       | 934,300,959,689          | 899,578,321,206          |
| Held for trading securities                                  | 121        |       | -                        | -                        |
| Provision for diminution in value of trading securities      | 122        |       | -                        | -                        |
| Held-to-maturity investments                                 | 123        | 5.2.1 | 934,300,959,689          | 899,578,321,206          |
| Short-term receivables                                       | 130        |       | 354,155,801,177          | 315,870,599,877          |
| Short-term accounts receivable                               | 131        | 5.3   | 14,518,809,338           | 15,808,428,463           |
| Short-term advances to suppliers                             | 132        | 5.4   | 5,484,625,560            | 12,417,792,810           |
| Short-term inter-company receivables                         | 133        |       | -                        | -                        |
| Construction contract receivables based on progress billings | 134        |       | -                        | -                        |
| Short-term loan receivables                                  | 135        |       | -                        | -                        |
| Other short-term receivables                                 | 136        | 5.5.1 | 334,397,820,824          | 287,889,833,149          |
| Provision for doubtful debts                                 | 137        | 5.6   | (245,454,545)            | (245,454,545)            |
| Shortage of assets waiting for resolution                    | 139        |       | -                        | -                        |
| Inventories  | 140        |       | 831,036,542,104          | 827,775,895,451          |
| Inventories  | 141        | 5.7   | 831,036,542,104          | 827,775,895,451          |
| Provision for obsolete inventories                           | 149        |       | -                        | -                        |
| Other current assets   | 150        |       | 13,488,580,896           | 13,512,128,359           |
| Short-term prepaid expenses                                  | 151        | 5.8.1 | 703,675,839              | 755,709,778              |
| Value-added tax deductibles                                  | 152        |       | 12,777,615,484           | 12,740,355,974           |
| Tax and other receivables from the State                     | 153        | 5.16  | 7,289,573                | 16,062,607               |
| Government bonds trading                                     | 154        |       | -                        | -                        |
| Other current assets   | 155        |       | -                        | -                        |

## BALANCE SHEET

As at 31 December 2025

| INDEX  | Code       | Notes | 31/12/2025<br>VND        | 01/01/2025<br>VND        |
|--|------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>ASSETS</b>  |            |       |                          |                          |
| <b>NON-CURRENT ASSETS</b>                                  | <b>200</b> |       | <b>1,053,226,636,846</b> | <b>897,805,540,546</b>   |
| Long-term receivables                                      | 210        |       | 3,808,208,896            | 3,808,208,896            |
| Long-term trade receivables                                | 211        |       | -                        | -                        |
| Long-term advances to suppliers                            | 212        |       | -                        | -                        |
| Paid-in capital in wholly-owned subsidiaries               | 213        |       | -                        | -                        |
| Long-term internal receivables                             | 214        |       | -                        | -                        |
| Long-term loan receivables                                 | 215        | 5.9   | 5,000,000,000            | 5,000,000,000            |
| Other long-term receivables                                | 216        | 5.5.2 | 3,808,208,896            | 3,808,208,896            |
| Provision for doubtful long-term receivables               | 219        | 5.6   | (5,000,000,000)          | (5,000,000,000)          |
| Fixed assets   | 220        |       | 51,056,116,171           | 57,943,479,004           |
| Tangible fixed assets                                      | 221        | 5.10  | 48,719,959,037           | 55,329,906,618           |
| - Cost   | 222        |       | 150,193,607,748          | 147,912,918,486          |
| - Accumulated depreciation                                 | 223        |       | (101,473,648,711)        | (92,583,011,868)         |
| Finance leases fixed assets                                | 224        |       | -                        | -                        |
| - Cost   | 225        |       | -                        | -                        |
| - Accumulated depreciation                                 | 226        |       | -                        | -                        |
| Intangible fixed assets                                    | 227        | 5.11  | 2,336,157,134            | 2,613,572,386            |
| - Cost   | 228        |       | 3,393,915,972            | 4,141,387,270            |
| - Accumulated depreciation                                 | 229        |       | (1,057,758,838)          | (1,527,814,884)          |
| Investment property  | 230        | 5.12  | 711,804,946,905          | 550,845,143,894          |
| Cost   | 231        |       | 1,182,361,981,310        | 967,263,458,101          |
| Accumulated depreciation                                   | 232        |       | (470,557,034,405)        | (416,418,314,207)        |
| Long-term assets in progress                               | 240        |       | 46,112,478,470           | 46,282,966,077           |
| Long-term works in progress                                | 241        |       | -                        | -                        |
| Construction in progress                                   | 242        | 5.13  | 46,112,478,470           | 46,282,966,077           |
| Long-term financial investments                            | 250        | 5.2.2 | 192,575,012,767          | 192,290,373,308          |
| Investment in subsidiary company                           | 251        |       | -                        | -                        |
| Investment in Joint-venture and associates                 | 252        |       | 122,693,500,000          | 122,693,500,000          |
| Other long-term investments                                | 253        |       | 99,630,000,000           | 99,630,000,000           |
| Provision for diminution in value of long-term investments | 254        |       | (29,748,487,233)         | (30,033,126,692)         |
| Held-to-maturity investment                                | 255        |       | -                        | -                        |
| Other long-term assets                                     | 260        |       | 47,869,873,637           | 46,635,369,367           |
| Long-term prepaid expenses                                 | 261        | 5.8.2 | 47,869,873,637           | 46,635,369,367           |
| Deferred tax assets  | 262        |       | -                        | -                        |
| Long-term tools, supplies and spare parts                  | 263        |       | -                        | -                        |
| Other long-term assets                                     | 268        |       | -                        | -                        |
| <b>TOTAL ASSETS</b>  | <b>270</b> |       | <b>3,276,325,195,014</b> | <b>3,070,186,012,207</b> |



## INCOME STATEMENT

For the financial year ended 31 December 2025

| INDEX                                   | Code      | Notes | Year 2025<br>VND       | Year 2024<br>VND       |
|---|-----------|-------|------------------------|------------------------|
| Gross sales of merchandise and services | 01        |       | 690,685,976,646        | 423,469,587,710        |
| Less deduction                          | 02        |       | -                      | -                      |
| Net sales                               | 10        | 6.1   | 690,685,976,646        | 423,469,587,710        |
| Cost of sales                           | 11        | 6.2   | 322,374,205,457        | 201,384,703,210        |
| <b>Gross profit</b>                     | <b>20</b> |       | <b>368,311,771,189</b> | <b>222,084,884,500</b> |
| Financial income                        | 21        | 6.3   | 58,047,995,087         | 57,558,461,348         |
| Financial expenses                      | 22        | 6.4   | 12,068,425,386         | 23,882,084,416         |
| <i>In which: Interest expenses</i>      | 23        |       | 12,353,064,845         | 13,848,957,724         |
| Selling expenses                        | 25        | 6.5   | 7,118,160,884          | 5,438,756,567          |
| General and administration expenses     | 26        | 6.6   | 54,880,939,982         | 58,157,030,412         |
| <b>Operating profit</b>                 | <b>30</b> |       | <b>352,292,240,024</b> | <b>192,165,474,453</b> |
| Other income                            | 31        | 6.7   | 11,629,361,839         | 49,257,396,454         |
| Other expenses                          | 32        | 6.8   | 690,558,488            | 5,078,071,133          |
| <b>Other profit/(loss)</b>              | <b>40</b> |       | <b>10,938,803,351</b>  | <b>44,179,325,321</b>  |
| <b>Profit before tax</b>                | <b>50</b> |       | <b>363,231,043,375</b> | <b>236,344,799,774</b> |
| Current corporate income tax expense    | 51        | 5.16  | 51,714,383,919         | 49,390,449,441         |
| Deferred corporate income tax expense   | 52        | 5.21  | 19,059,454,606         | (492,533,075)          |
| <b>Net profit after tax</b>             | <b>60</b> |       | <b>292,457,204,850</b> | <b>187,446,883,408</b> |
| Basic earnings per share                | 70        | 6.9   | 5,107                  | 3,274                  |

  
**MAI THU PHONG**  
 Prepared by

  
**NGUYEN TAN PHONG**  
 Chief Accountant

  
  
**TRAN HONG SON**  
 General Director  
 Tay Ninh Province, 05 March 2026

## CASH FLOWS STATEMENT (under the indirect method)

For the financial year ended 31 December 2025

| INDEX  | Code      | Notes      | Year 2025<br>VND         | Year 2024<br>VND         |
|--|-----------|------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES</b>                                     |           |            |                          |                          |
| Net profit before tax  | 01        |            | 363,231,043,375          | 236,344,799,774          |
| <b>Adjustments for:</b>  |           |            |                          |                          |
| Depreciation and amortisation  | 02        |            | 63,316,895,209           | 62,615,603,280           |
| Provisions   | 03        |            | (284,639,459)            | 10,033,126,692           |
| Foreign exchange (gains)/losses arising from revaluation of monetary accounts  | 04        |            | (1,335,396,492)          | (1,964,241,399)          |
| Profits from investing activities  | 05        |            | (56,712,598,595)         | (55,594,219,949)         |
| Interest expense   | 06        | 6.4        | 12,353,064,845           | 13,848,957,724           |
| Other adjustments  | 07        |            | -                        | -                        |
| <b>Operating income before changes in working capital</b>                      | <b>08</b> |            | <b>380,568,368,883</b>   | <b>265,284,026,122</b>   |
| (Increase)/decrease in receivables   | 09        |            | (38,323,810,692)         | 13,303,678,879           |
| (Increase)/decrease in inventories   | 10        |            | (3,260,646,653)          | (180,686,712,484)        |
| Increase/(decrease) in payables  | 11        |            | (35,453,347,788)         | (50,693,491,620)         |
| (Increase)/decrease in prepaid expenses  | 12        |            | (1,182,470,331)          | 1,673,790,532            |
| (Increase)/decrease in held-for-trading securities                             | 13        |            | -                        | -                        |
| Interest paid  | 14        |            | (13,607,722,379)         | (13,848,957,724)         |
| Corporate income tax paid  | 15        | 5.16       | (56,784,566,082)         | (44,084,309,168)         |
| Other cash inflow from operating activities                                    | 16        |            | -                        | -                        |
| Other cash outflow from operating activities                                   | 17        |            | (19,532,177,004)         | (26,082,531,156)         |
| <b>Net cash flow from operating activities</b>                                 | <b>20</b> |            | <b>212,423,627,954</b>   | <b>(35,134,506,619)</b>  |
| <b>CASH FLOW FROM FINANCING ACTIVITIES</b>                                     |           |            |                          |                          |
| Purchase of fixed assets and other long-term assets                            | 21        |            | (217,208,724,864)        | (102,428,991,498)        |
| Proceed from disposal of fixed assets and other long-term assets               | 22        |            | -                        | -                        |
| Payment for loan, purchase of debt instrument                                  | 23        |            | (1,053,350,529,988)      | (1,264,976,537,951)      |
| Proceeds from loans, sale of debt instrument                                   | 24        |            | 1,018,627,891,505        | 1,311,706,495,569        |
| Investment in other entities   | 25        |            | -                        | -                        |
| Proceeds from investment in other entities                                     | 26        |            | -                        | -                        |
| Interest and dividends received  | 27        |            | 56,712,598,595           | 55,594,219,949           |
| <b>Net Cash flow from investing activities</b>                                 | <b>30</b> |            | <b>(195,218,764,752)</b> | <b>(104,813,931)</b>     |
| <b>CASH FLOW FROM FINANCIAL ACTIVITIES</b>                                     |           |            |                          |                          |
| Proceeds from issue of share capital   | 31        |            | -                        | -                        |
| Payment of capital to shareholders, repurchases                                | 32        |            | -                        | -                        |
| Proceeds from borrowings   | 33        | 7.1        | 110,000,000,000          | 50,500,000,000           |
| Repayments of borrowings   | 34        | 7.2        | (59,082,986,660)         | (50,582,986,660)         |
| Payment of finance lease liabilities   | 35        |            | -                        | -                        |
| Dividends paid   | 36        |            | (94,984,125,500)         | (95,022,819,000)         |
| <b>Net Cash flow from financing activities</b>                                 | <b>40</b> |            | <b>(44,067,112,160)</b>  | <b>(95,105,805,660)</b>  |
| <b>NET INCREASE/DECREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF YEAR</b> | <b>50</b> |            | <b>(26,862,248,958)</b>  | <b>(130,345,126,210)</b> |
| Impact of exchange rate fluctuation  | 61        |            | 1,335,396,492            | 1,964,241,399            |
| <b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF YEAR</b>                            | <b>70</b> | <b>5.1</b> | <b>90,116,674,302</b>    | <b>115,643,526,768</b>   |

  
**MAI THU PHONG**  
 Prepared by

  
**NGUYEN TAN PHONG**  
 Chief Accountant

  
  
**TRAN HONG SON**  
 General Director  
 Tay Ninh Province, 05 March 2026

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

These notes form an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements.

### 1. GENERAL INFORMATION

#### 1.1 Ownership

Long Hau Corporation is a joint stock company established and operated under the initial enterprise Registration Certificate No.1100727545, dated 23 May 2006 and amendments with the last amendment being the 19th dated 14 July 2025 issued by the Department Finance of Tay Ninh Province.

On 01 December 2006, the Company received the Investment Registration Certificate No. 50221000001 issued by the Long An Industrial Zones Authority currently Tay Ninh Province to develop Long Hau Industrial Zone ("Long Hau IZ1") and to sublease out the land together with infrastructure. The 4th amended Investment certificate was issued on 28 February 2014.

On 11 June 2009, the Company received the Investment Registration Certificate No. 50221000150 issued by the Long An Industrial Zones Authority to develop Long Hau Industrial Park - Extension Phase ("Long Hau IZ2" or "Long Hau IZ Extension") and to sublease out the land together with infrastructure and replaced by the Investment certificate No.5252507315 date 10 January 2019, was changed for the third on 28 February 2014.

On 03 July 2009, the Company received the Investment Registration Certificate No. 50221000156 issued by the Long An Industrial Zones Authority to construct five-floor dormitory buildings inside Long Hau IZ1 ("Dormitory"). The second amended Investment registration certificate was issued on 26 July 2012.

On 07 August 2009, the Company received the Investment Registration Certificate No. 50121000141 issued by the People's Committee of Long An Province to invest in the development of residential areas - resettlement areas ("Residential Areas") in Long Hau Commune, Can Giuoc District, Long An Province now Hamlet Long Hau 3, Can Giuoc Commune, Tay Ninh Province.

On 28 July 2016, the Company received the Investment Registration Certificate No. 4414381603 issued by the Long An Economic Zone Authority to construct and to sublease out the land together with infrastructure in Long Hau Industrial Park 3 – First Phase ("Long Hau IZ3") in Long Hau Commune, Can Giuoc District, Long An Province (currently Tay Ninh Province). The eighth amended Investment registration certificate was issued on 11 December 2024.

On 03 May 2018, the Company received the Enterprise Registration Certificate of the Branch No. 1100727545-001 issued by the Department of Planning and Investment of Da Nang City to establish the branch in Da Nang City. The branch's Enterprise registration Certificate was amended for the second time on 18 July 2025.

On 10 July 2018, the Company received the Investment Registration Certificate No. 4500135878 issued by the Board of Management of DaNang Industrial Park and amended for the first time on 12 October 2022 to implement the project of Long Hau High-tech factory in Da Nang.

The Company's shares were listed in the Ho Chi Minh City Stock Exchange with trading code "LHG" in accordance with the Decision No. 48/QD-SGDHCM dated 15 March 2010.

- Type of shares: Ordinary Share

- Trading code: LHG

- Par value per share: VND 10,000 /share

- Number of share were listed: 50,012,010 shares

- The total value shares were listed at par value: VND 500,120,100,000

#### 1.2 Scope of operating activities

The Company operates in service and real estate sectors.

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

### 1.3 Nature of business operations

The principal activities of the Company under the latest Business Registration Certificate: Construction of civil and industrial works; Trading of construction materials; Activities of centers, consulting agencies, introduction and brokerage of labor and employment; Supply and management of labor resources; Nursery education; Preschool education; Advertising (implemented in accordance with the provisions of law); Construction of water supply and drainage works, irrigation works; Retail in supermarkets, commercial centers; Buying and selling houses, apartments, factories, warehouses, yards, parking lots, land lease, house lease, factory lease; Retail trading of gasoline and oil; Site leveling; Real estate brokerage, real estate services; General office administrative services; Repair of electrical equipment; Repair of machinery and equipment; Architectural activities and related technical consultancy; Repair of computers and peripheral equipment; Information technology services and other services related to computers; Investment consulting; Installation of other construction systems; Other education not elsewhere classified; Retail sale of electricity; Production of hydroelectricity, gas-fired thermal power, wind power, solar power and other forms of electric energy; Road freight transport; Other support services related to transport; Warehousing and storage of goods; Direct support services for water transport; Direct support services for road transport; Installation of water supply, drainage, heating and air conditioning systems; Landscape care and maintenance services; Wholesale of computers, peripherals and software; Wholesale of electronic and telecommunications equipment and components; Retail sale of computers, peripherals, software and telecommunications equipment in specialized stores; Activities related to accounting, auditing and tax consultancy; Construction of transformer stations, construction of transmission and distribution networks and related works and structures, construction of underground power lines and cables; Investment in construction, business of industrial parks and residential areas, consulting on investment and construction; Production of bottled purified water; Construction of non-residential houses; Industrial cleaning and separate works; Regular cleaning activities for all types of works: Offices, apartments or private houses, factories, shops, agencies and other multi-purpose residential and business buildings; Sewing of garments except leather and fur garments; Wastewater treatment and trading of treated wastewater, maintenance and repair of drainage systems; Other catering services: industrial catering activities; Goods delivery services, other related activities; Passenger car rental (without driver); truck rental, semi-trailer sales; Personal protection activities; Collection of non-hazardous waste; Collection of hazardous waste; Activities of sports facilities; Construction of electrical works; Other specialized construction activities: Construction of foundations and pile driving; Management consulting activities; Agents, brokers, auctions of goods (except auctions of goods); Construction of processing and manufacturing works; Completing construction works; Construction of roads; Construction of water supply and drainage works; Construction of telecommunications and information works; Construction of other public works; Installation of electrical systems; Transmission and distribution of electricity; Wholesale of other household appliances; Retail of medicines, medical equipment, cosmetics and hygiene products in specialized stores.

In 2025, the principal activities of the Company are civil and industrial construction, factories, sublease land, leasing factories, workers' accommodation, and industrial park service activities

#### 1.4 Business cycle

Business cycle of the Company is not exceeding 12 months

#### 1.5 Structure of the Company

| Associations                          |  |   |                           |                                 |                      |
|---------------------------------------|--|---|---------------------------|---------------------------------|----------------------|
| Company name                          | Head office  | Main business activity  | The rate of contributions | The proportion of voting rights | The rate of benefits |
| Igreen Technology Joint Stock Company | Building F, Internal Road Viet Nam National University Ho Chi Minh City, Area 6, Linh Xuan Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam | Information technology service activities and other services related to computers | 40.00%                    | 40.00%                          | 40.00%               |

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

| Company name  | Head office  | Main business activity                                  | The rate of contributions | The proportion of voting rights | The rate of benefits |
|---|--|---|---------------------------|---------------------------------|----------------------|
| Ho Chi Minh City Public Lighting Joint Stock Company ("Sapulico") | No.121 Chau Van Liem Street, Cho Lon Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam | Management, operation and repair public lighting system | 27.82%                    | 27.82%                          | 27.82%               |

### 1.6 Statement on information comparability on the financial statements

The figures are presented in the financial statements for the year ended 31 December 2025 compared with the corresponding figures of the previous year.

### 1.7 Employees

As at 31 December 2025, the Company has 131 people (as at 31 December 2024: 131 people).

## 2. ACCOUNTING PERIOD AND ACCOUNTING CURRENCY

### 2.1 Financial year

The financial year of the Company is from January 01 to December 31 annually.

### 2.2 Accounting currency

The Company maintains its accounting records in VND due to the revenues and expenditures are made primarily by Vietnam Dong ("VND").

## 3. ACCOUNTING STANDARDS AND APPLICATION

### 3.1 Accounting Standards and application

The Company complied with the Vietnamese Accounting Standards and Vietnamese Accounting System and the current legal regulations relating to the Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014, Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 and as well as the guiding implementation of Vietnamese Accounting Standards issued by the Ministry of Finance in relating to the preparation and presentation of financial statements.

### 3.2 Comply with the Vietnamese Accounting Standards and Vietnamese Accounting System

The Board of General Directors ensures that complied with the Vietnamese Accounting Standards and Vietnamese Accounting System and the current legal regulations relating to the Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014, Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 modified, complement Circular No. 200/2014/TT-BTC as other circular guiding implementation of Vietnamese Accounting Standards issued by the Ministry of Finance in relating to the preparation and presentation of financial statements.

## 4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

### 4.1 Basis of preparation the financial statements

The financial statements are prepared on the accrual basis (except for information relating to cash flows).

### 4.2 Foreign currency transactions

Transactions in foreign currency will be converted into VND with the exchange rate at the time of that transaction. Balance of foreign currency as at the end of the fiscal period are converted in VND by using exchange rate at this date.

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

Differences in converting foreign currencies during the financial year are recorded as financial income or financial expense. Gains or loss in revaluation foreign currency for items at the end of the period will be net off and recorded as financial income or financial expense.

Foreign currencies deposited in banks as of the interim balance sheet date are converted at the buying exchange rate of the commercial bank where the Company opens its foreign currency account. The exchange rate difference arising from this conversion is recorded as income or expense in the income statement.

### 4.3 Cash and cash equivalents

Cash comprises cash on hand, cash in banks (demand deposits). Cash equivalents are short-term highly liquid investments with an original maturity of less than three months since the investments date that are readily convertible into known amounts of cash and that are subject to an insignificant risk of change in value at the report date.

### 4.4 Short-term investments

#### Held-to-maturity investments

Investments are classified as held to maturity when the Company has the intent and to be ability to hold to maturity. Held-to-maturity investments include term deposits (including treasury bills, promissory notes), bonds, preference shares which the issuer is required to re-buy them in a certain time in the future and held to maturity loans to earn profits periodically and other held to maturity investments.

Held to maturity investments are initially recognized at cost including purchase price and the expenses related to the purchase of the investments. After initial recognition, these investments are recorded at their recoverable value. Interest income from held to maturity investments after the acquisition date is recognized in income statement on an estimate basis. Income before the Company owns is deducted into the cost at acquisition.

When there is evidence surely about a part or all of the investment may be not recoverable and having damage can be measured reliably, the loss is recognized in financial expenses in the year and reduced direct investment values.

#### Loan receivables

Loan receivables are determined at cost less provision for doubtful debts. Provisions for doubtful debts of loans are stated based on the occurred estimated losses.

#### Investments in associates

##### Associates

An associate is an entity over which the Company has significant influence and that is neither a subsidiary nor an interest in joint venture.

Significant influence is the power to participate in the financial and operating policy decisions of the investee enterprise but not control or joint control over those policies.

Investments in subsidiaries, joint-ventures and associates are initially recognized at initial cost, including purchase price or capital contributions plus costs directly attributable to the acquisition.

In case of investment in non-monetary assets, the cost of the investment is recognized at the fair value of non-monetary assets at arise.

Dividends and profits from previous periods of the investments before purchase are accounted for the decrease in value of the investments. Dividends and profits of the following period are after purchase is recognized in revenue. Dividends received by shares are only followed up by the number of shares increases without recognizing the value of shares/and recorded at face value.

Provision for diminution in value of long-term investments in subsidiaries, joint-ventures and associates are made when a subsidiary, joint venture, association get loss at the level of appropriation equivalent to the difference between on subsidiaries, joint ventures, associates actual investment capital at economic organization and actual equity capital of economic organization multiplying the capital contribution rate of the Company in comparison with in subsidiaries, joint ventures, associates actual investment capital at

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

economic organization. If the subsidiaries, joint ventures and associates are the object up to present the consolidated financial statements, the basis for determining loss is the consolidated financial statements.

Increase or decrease in provision for diminution in value of long-term investments of subsidiaries, joint ventures, associates have recorded at the closing day, and is recognized in the financial cost.

### Investments in equity of other companies

Investments in equity of other companies include investments which the Company have no control, co-control or significant influence on the investee.

Investments in equity of other companies are initially recorded at cost, including purchase price or capital contributions plus the costs directly related to investment. Dividends and profits from previous periods of the investments before being purchased are accounted for the decrease in value of the investments. Dividends and profits of the following period are after being purchased is recognized in revenue. Dividends which received by shares are only followed up by the number of shares increases without recognizing the value of shares/and recorded at face value.

Provision for diminution in value of long-term investments in equity of other companies is appropriated as follows:

- For investments in listed shares or the fair value of the investments is determined reliably, the provision is based on the market value of shares.
- For investments have not determined the fair value at the time of reporting, the provision are made based on the loss of the investment at the rate equal to the difference between actual capital companies in other companies and the equity ratio multiplied with the Company's capital contribution to the total actual capital contributions of all parties in other investee enterprises.

Increase or decrease in provision for diminution in value of long-term investments have recorded at the closing day, and is recognized in the financial expenses.

### 4.5 Receivables

Trade and other receivables are stated at cost less provision for doubtful debts.

The classification of receivables is trade receivables and other receivables, which is complied with the following principles:

- Trade receivables reflect the nature of the receivables arising from commercial transactions with purchase - sale between the Company and an independent purchaser.
- Other receivables reflect the nature of the receivables arising from non-commercial transactions, and not related to the purchase – sale transactions.

Provision for doubtful bad debts is made for each doubtful debts based on the aging of overdue debts or the estimated losses that may occur.

Increases and decreases to the provision balance are recognised as general and administration expenses in the income statement.

### 4.6 Inventories

Inventories mainly comprise cost for development of industrial zones, residential areas and converted specialist zones.

#### Industrial zones

Costs for development of industrial zones are carried at the lower of cost and net realisable value. Costs include all expenditures directly attributable to the acquisition, development and construction of the industrial zones.

Net realizable value is the estimated selling price of the inventory in the ordinary course of business, based on market price at the end of the fiscal year and discounted for the time value of money (if weighted). minus the estimated costs to complete the residential - resettlement area and the estimated sales and marketing costs necessary for consumption.

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

### Residential areas and converted specialist zones

Properties acquired or being constructed for sale in the ordinary course of business, rather than to be held for rental or capital appreciation, is held as inventories and is measured at the lower of cost and net realisable value.

Costs include land use rights, construction and development costs, planning and design costs, costs of site clearance, professional fees for legal services, property transfer taxes, construction overheads and other related costs.

Inventories are recognised in the Income Statement for the sale transaction are determined as the specific costs of the properties sold and allocated overheads based on the volume of properties sold.

Non-refundable commissions paid to sales or marketing agents on the sale of properties are expensed when paid.

Net realisable value is the estimated selling price in the ordinary course of the business, based on market prices at the balance sheet date and discounted for the time value of money (if material), less the estimated cost of completing the residential area – relocation and the estimated sales and marketing expenses necessary for consumption.

Provision for devaluation of inventories is made for each inventory item whose cost is greater than its net realizable value. For services in progress, the provision for devaluation is calculated for each type of service with a separate price. Increase or decrease in the balance of provision for devaluation of inventories that need to be set up at the financial statement date is recognized in cost of goods sold.

### 4.7 Prepaid expenses

Prepaid expenses are used to record expenses actually incurred but they are related to operation output of many accounting periods and the transfer of these expenses to operating expenses of subsequent accounting periods.

Prepaid expenses include:

#### Tools and equipment

The tools and equipment have been put into use and are amortized to expense under the straight-line method to time allocation not too 36 months.

#### Prepaid land rental

Prepaid land rental represents an amount paid for the land which the company is using. Prepaid land rental is amortized on a straight-line basis to the lease term respectively.

### 4.8 Fixed assets

#### Tangible fixed assets

Tangible fixed assets are stated at historical cost less accumulated depreciation and amortisation. Historical cost includes expenditure that is directly attributable to the acquisition of the fixed assets bringing them to suitable conditions for their intended use. Expenditure which is incurred subsequently and has resulted in an increase in the future economic benefits expected to be obtained from the use of fixed assets, can be capitalised as an additional historical cost. Otherwise, such expenditure is charged to the income statement when incurred.

When assets are sold or retired, their cost and accumulated depreciation are removed from the balance sheet and any gain or loss resulting from their disposal is included in the income statement.

Fixed assets are depreciated and amortised using the straight-line method so as to write off the historical cost of the fixed assets over their estimated useful lives. The estimated useful life of each asset class is as follows:

| Types                       | Year(s) |
|-----------------------------|---------|
| Buildings and structures    | 25      |
| Machinery and equipment     | 05 - 15 |
| Transportation              | 06 - 10 |
| Office equipment            | 03 - 05 |
| Other tangible fixed assets | 03 - 09 |

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

### Intangible fixed assets

Intangible fixed assets are stated at cost less accumulated amortisation.

The initial cost of an intangible fixed asset comprises its purchase price and any directly attributable costs of bringing the asset to its working condition and location for its intended use. Costs relating to intangible assets incurred after initial recognition are recognized to the income statement, except for costs which are related to the specific intangible assets and increase economic benefits from these assets.

When assets are sold or retired, their cost and accumulated amortization are removed from the balance sheet and any gain or loss from their disposal is recorded in other income or other expense in the period.

Intangible fixed assets are depreciated and amortised using the straight-line method so as to write off the historical cost of the fixed assets over their estimated useful lives. The estimated useful life of each asset class is as follows:

| Types             | Year(s) |
|-------------------|---------|
| Land use rights   | 49      |
| Computer software | 03 - 05 |
| Copyrights        | 03 - 05 |

Intangible fixed assets include:

#### Land use rights

Land use rights are all the actual costs the Company has paid directly related to land use, including money spent to have the right to use the land, the cost of compensation and clearance, leveling, registration fees...

#### Computer software

The buying expenses of computer software which are not an integral part of related hardware are capitalized. Initial cost of computer software includes all the expenses paid until the date the software is put into use.

#### Copyrights

The original cost of copyrights includes purchase price, non-refundable purchase tax and purchase cost.

### 4.9 Investment properties

Investment properties including land use rights, a building or a part of building, infrastructure held by the company or by the lessee under a financial lease are used to earn rental or for capital appreciation. Investment properties are determined by their historical costs less accumulated depreciation. Historical cost of investment property includes all the expenses paid by the company or the fair value of other consideration given to acquire the assets at the time of its acquisition or construction.

Subsequent expenses relating to an investment property that have already been recognized should be added to the net book value of the investment property when it is probable that future economic benefits, in excess of the originally assessed standard of performance of the existing investment property, will flow to the company.

When the investment property is sold, its historical cost and accumulated depreciation are write off, the any gain(loss) arisen are posted into the income or the expenses.

The transfer from property owners or inventory using a real estate investment only when owners cease using the property and begin operating lease to another party or at the end of the construction phase.

The transfer from investment property to property owners or inventory used only when the owner began to use this asset or initiated for the purpose of sale. The transfer from investment property to property for owner's using or inventories do not change the cost or value of the property remaining at the date of conversion.

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

Investment properties are depreciated in accordance with the straight-line method over their estimated useful live. Investment properties are depreciated as follows:

| Types          | Year(s) |
|----------------|---------|
| Factory        | 15 - 25 |
| Dormitory      | 25      |
| Service centre | 25      |

### 4.10 Construction in progress

Construction in progress presents the directly expenses related to the Company's assets which are in status of building, machinery in status of assembling for the purpose of manufacturing, leasing and managing as well as expenses related to repairing fixed assets (including interest expenses suitable for relevant accounting policies of the Company). Those assets are stated at cost and are not allowed to depreciate.

### 4.11 Account payable and accrued expenses

Account payable and accrued expenses are recognized for amounts to be paid in the future, which related to receive the goods and services. Accrued expenses are recorded based on reasonable estimates payment.

The classification of liabilities is payable to suppliers, accrued expenses, internal payables and other payables, which complied with the following principles:

- Trade payables reflect the nature of the payables arising from commercial transactions with purchase of goods, services, property between the Company and independent sellers.
- Accrued expenses reflect the payables for goods and services received from the seller or provided with the purchaser but have not been paid until having invoices or having insufficient billing records, accounting records, and payables to employees including salary, production costs, sales must accruals.
- Other payables reflect the nature of the payables of non-commercial, not related to the purchase, sale, rendering service transactions.

### 4.12 Payrolls

Payrolls are allocated in income statement in accordance to basic salary and allowances which signed in the labour contract.

### 4.13 Capital

#### Owner's equity

Owner's equity is recorded at actual investment amount by the Shareholders.

#### Share premium

Share premium is recorded at the difference between the issuance price and the face value upon the initial issuance, additional issuance or the difference between re-issuance price and the net book value of treasury shares. Direct expenses related to additional issuance and re-issuance of treasury shares are recorded as a decrease in share premium.

### 4.14 Distribution of net profits

Profit after tax is distributed to shareholders after an appropriation of funds under the Charter of the Company as same as the law and is approved by the General Meeting of Shareholders.

The distribution of profits to shareholders is considered to non-cash items in undistributed profit may affect cash flow and ability to pay dividends as profit from revaluation of assets contributed as capital, interest due to the revaluation of monetary items, the financial instruments and other non-cash items.

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

Dividends are recognized as liabilities when approved by the General Meeting of Shareholders.

### 4.15 Revenue recognition

#### Sales of subleasing land together with infrastructure

Sales of subleasing land together with infrastructure almost come from Long Hau IZ3. Long Hau IZ3 is being under construction and development.

When the lease term is more than 90% of the useful lives of the assets, the Company recognises the sales from sublease of land lots together with related infrastructures at the entire rental amount received in advance when all these conditions are met:

- The lessees are not entitled to cancel the lease contracts and the Company has no obligation to repay the amount received in advance in all cases and in all forms.
- The amount received in advance from the leases is not less than 90% of the total lease amount expected to receive under the contracts during the lease terms and the lessees must pay the entire amount of lease within 12 months from the beginning of the lease.
- Almost all the risks and benefits associated with ownership of the leased assets are transferred to the lessees; and
- The Company must estimate relatively the full cost of the lease.

#### Revenue from sales of goods

Revenue from sale of goods is recognised in the income statement when all five (5) of the following conditions are satisfied:

- The Company has transferred to the buyer the significant risks and rewards of ownership of the goods;
- The Company retains neither continuing managerial involvement to the degree usually associated with ownership nor effective control over the goods sold;
- The amount of revenue can be measured reliably; When the contract stipulates that the buyer is entitled to return the products or goods, purchased under specific conditions, revenue is recognized only when those specific conditions no longer exist and the buyer is not entitled to pay return products and goods (unless the customer has the right to return the goods in the form of exchange for other goods or services).
- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company; and
- The costs incurred or to be incurred in respect of the transaction can be measured reliably.

#### Revenue from rendering of services

Revenue from rendering of services is recognised in the income statement when the services are rendered, by reference to completion of the specific transaction assessed on the basis of the actual service provided as a proportion of the total services to be provided. Revenue from rendering of services is only recognised when all four (4) of the following conditions are satisfied

- The amount of revenue can be measured reliably. Where the contract stipulates that the buyer is entitled to return the purchased service under specific conditions, revenue is recognized only when those specific conditions no longer exist and the buyer is not entitled to return the service rendered.
- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company.
- The percentage of completion of the transaction at the balance sheet date can be measured reliably; and
- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the transaction can be measured reliably.

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

#### Revenue from operating lease

Revenue from operating lease arising from factory and dormitory leases is recognized on a straight-line basis over the lease term. Rental payments received in advance of many periods are allocated to revenue in accordance with the rental year.

#### Interest income

Interest is recognized on an accrual basis, are determined on the balance of cash in bank and the actual interest rate for each year.

#### Dividends and profit shared

Dividends and profit shared are recognized when the Company receive the notice of dividends or profit from the capital contribution. Dividends which received by shares, only follow up the number of shares increases, no recognition of the value of shares.

Dividends received in relation to the period prior to the acquisition of the investment are recorded as a decrease in the value of the investment.

### 4.16 Borrowing costs

Borrowing costs include interest and other costs incurred directly related to the borrowings.

Borrowings costs are recognized as expenses when incurred. Where the borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of uncompleted assets requires a substantial period (over 12 months) to get ready for use or sales, borrowing costs can be capitalized.

For specific loan serves the construction of fixed assets and real estate, interest is capitalized, even if the year of construction is less than 12 months. The income arising from the temporary investment of the borrowings is deducted from the related asset.

For general loans including use for purposes of the construction or production of uncompleted assets, the capitalization of borrowing costs is determined in proportion to the cost capitalization weighted average arising for basic construction or production of that asset. The capitalization rate is calculated in proportion to the weighted average rate of borrowings outstanding during the period, except for specific borrowings serving the purpose of a specific property.

### 4.17 Corporate income tax

Corporate income tax ("CIT") for the year comprises current income tax and deferred income tax.

#### Current income tax

Current income tax is the tax amount which is calculated on taxable income. Taxable income is different from accounting profit due to the adjustments of temporary differences between accounting and tax, non-deductible expenses as well as adjusted income are not taxed and losses be transferred.

#### Deferred income tax

Deferred income tax is the corporate income tax which will be paid or will be refunded by the temporary differences between the carrying amounts of assets and liabilities for the purpose of preparing the financial statements and the basis to calculate income tax. Deferred income tax is recognized for all temporary differences tax. Deferred tax assets are only recognized when the certainty of future get the taxable profits to use those temporary deductible differences.

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

The carrying amount of deferred tax assets are reconsidered at closing of the financial year and will be reversed to make sure that there is enough taxable profit to allow the benefit assets to be used fully or partly. The deferred tax assets were not previously recognized is reconsidered at closing of the financial year and is recognized when it is sure to enough taxable profit to be able to use this deferred tax assets.

Deferred tax assets and deferred income tax payable is calculated at the estimated tax rates that is applied in the asset is realized or the liability is settled in accordance with the tax rates in effect at closing fiscal year. Deferred income tax is recognized in the income statement and record directly to equity when the tax relates to items directly to equity.

Deferred tax assets and deferred income tax payables are off set as follows:

- The Company has a legal right to offset between current income tax assets and current income taxes payable; and
- Deferred tax assets and deferred income tax payables are related to corporate income tax is administered by the same tax authority;
  - For the same taxable company; or
  - The Company intends to pay current income taxes and deferred tax assets on the basis of net assets or recovered assets at the same with the payment of liabilities for each of periods in future when the materiality of deferred income tax or deferred tax assets to be paid or recovered.

In 2025, the Company calculates corporate income tax at the rate of 20%. According to current regulations, the Company's tax reports will be audited by the tax authorities. The difference between the settled tax amount and the financial statement figures (if any) will be adjusted after settlement.

### 4.18 Segment reporting

A business segment is a distinguishable component of the Company that is engaged in manufacturing or providing products or services and that is subject to risks and returns that are different from those of other business segments.

A geographical segment is a distinguishable component of the Company that is engaged in manufacturing or providing products or services within a particular economic environment and that is subject to risks and returns that are different from those of components operating in other economic environments.

### 4.19 Instrument

- Financial instruments - initial recognition.

#### Financial assets

At the time of initial recognition, financial assets are determined at cost plus any costs directly acquisition, issuance of such financial assets.

Financial assets of the Company include cash and cash equivalents, investments, customer receivables, other receivables and other assets.

#### Financial Liabilities

At the time of initial recognition, financial liabilities are determined at cost plus costs directly issuance of such financial liabilities.

Financial liabilities of the Company include payable to suppliers, and other payables.

#### Revaluation after initial recognition

There is currently no requirement to identify the value of financial instruments after initial recognition.

### 4.20 Related parties

Parties are considered as related parties of the Company in case that party is able to control the Company or to cause material effects on the financial decisions as well as operations of the Company.

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

In considering the relationship of related parties, the nature of the relationship is emphasized more than the legal form.

The following parties are known as the Company's related parties:

| Related parties   | Relationship |
|---|--------------|
| Tan Thuan Industrial Promotion Company Limited Shareholder        | Shareholder  |
| Igreen Technology Corporation Associate                           | Associate    |
| Ho Chi Minh City Public Lighting Joint Stock Company ("Sapulico") | Associate    |

These individuals are considered to be related parties: the key members of the Company (including the Member the Board of General Directors of the Company and the individuals related to key personnel of the Company).

## 5. ADDITIONAL INFORMATION TO ITEMS IN THE BALANCE SHEET

### 5.1 Cash and cash equivalents

|                       | 31/12/2025<br>VND     | 01/01/2025<br>VND      |
|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| Cash in banks         | 33,332,078,306        | 21,192,004,194         |
| - VND                 | 41,758,334,671        | 40,428,720,323         |
| - USD (*)             | 26,261,325            | 22,802,251             |
| - EUR (*)             | 15,000,000,000        | 54,000,000,000         |
| Cash equivalents (**) | <b>90,116,674,302</b> | <b>115,643,526,768</b> |

(\*) Details of the balance in foreign currencies of cash as at 31 December 2025 are as follow:

|              | Original     | Equivalent<br>VND |
|--------------|--------------|-------------------|
| Cash at bank |              |                   |
| - USD        | 1,596,086.62 | 41,758,334,671    |
| - EUR        | 861.14       | 26,261,325        |

(\*\*) As at 31 December 2025, cash equivalents are deposits with terms are 01 month with interest rates from 4.75%/year (as at 31 December 2024: 2.30% - 3.35%/year).

### 5.2 Investments

Investments of the Company include held-to-maturity investments and equity investments in subsidiaries, associates, and investments in other entities. Details of investments of the Company are as follows:

#### 5.2.1 Investments held-to-maturity

|                   | 31/12/2025             |                        | 01/01/2025             |                        |
|-------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                   | Cost<br>VND            | Book value<br>VND      | Cost<br>VND            | Book value<br>VND      |
| <b>Short-term</b> |                        |                        |                        |                        |
| Term deposits     | 934,300,959,689        | 934,300,959,689        | 899,578,321,206        | 899,578,321,206        |
|                   | <b>934,300,959,689</b> | <b>934,300,959,689</b> | <b>899,578,321,206</b> | <b>899,578,321,206</b> |

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

These are term deposits with maturities ranging from 06 to 12 months at commercial banks, earning interest at rates from 4.80%/year to 6.10%/year (as at 31 December 2024: 4.30%/year - 5.80%/year)

### 5.2.2 Long-term financial investments

|  | 31/12/2025             |                         |            | 01/01/2025             |                         |            |
|--|------------------------|-------------------------|------------|------------------------|-------------------------|------------|
|  | Cost                   | Provision               | Fair value | Cost                   | Provision               | Fair value |
|  | VND                    | VND                     | VND        | VND                    | VND                     | VND        |
| <b>Investment in associates</b>                                      |                        |                         |            |                        |                         |            |
| Igreen Technology Corporation (1)                                    | 20,000,000,000         | (20,000,000,000)        | (*)        | 20,000,000,000         | (20,000,000,000)        | (*)        |
| Ho Chi Minh City Public Lighting Joint Stock Company("Sapulico") (2) | 102,693,500,000        | -                       | (*)        | 102,693,500,000        | -                       | (*)        |
| <b>Investment in other entities</b>                                  |                        |                         |            |                        |                         |            |
| Sai Gon Port - Hiep Phuoc Joint Stock Company (3)                    | 80,000,000,000         | (9,748,487,233)         | (*)        | 80,000,000,000         | (10,033,126,692)        | (*)        |
| Gia Dinh Development Corporation (4)                                 | 19,630,000,000         | -                       | (*)        | 19,630,000,000         | -                       | (*)        |
|  | <b>222,323,500,000</b> | <b>(29,748,487,233)</b> |            | <b>222,323,500,000</b> | <b>(30,033,126,692)</b> |            |

(\*) At the reporting date, the Company has no information of the fair value, the fair value of these financial investments may be different from their book value.

#### Investments in subsidiaries, associates and investments in other entities:

(1) The company invests in Igreen Technology Corporation with an amount of VND 20,000,000,000, accounting for 40.00% of charter capital. At the reporting date Igreen Technology Corporation was conducting bankruptcy procedures, the Company has made provision for the devaluation of this investment.

(2) The company invests in Ho Chi Minh City Public Lighting Joint Stock Company ("Sapulico") with an amount of VND 102,693,500,000 accounting for 27.82% of charter capital (as at 01 January 2025: VND 102,693,500,000 accounting for 27.82% of charter capital).

(3) The Company invested in Saigon Port - Hiep Phuoc Joint Stock Company with an amount of VND 80,000,000,000 accounting for 9.40% of charter capital (as at 01 January 2025: VND 80,000,000,000 accounting for 9.40% of charter capital).

(4) The company invested in Gia Dinh Development Corporation with an amount of VND 19,630,000,000, accounting for 3.24% of charter capital (as at 01 January 2025: VND 19,630,000,000 accounting for 3.24% of charter capital).

#### Provision for long-term financial investments

Movements in provision for long-term financial investments are as follows:

|                                    | Year 2025<br>VND        | Year 2024<br>VND        |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| At opening balance                 | (30,033,126,692)        | (20,000,000,000)        |
| Additions /(reversal) of provision | 284,639,459             | (10,033,126,692)        |
| <b>At closing balance</b>          | <b>(29,748,487,233)</b> | <b>(30,033,126,692)</b> |

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

### 5.3 Short-term trade receivables

|  | 31/12/2025<br>VND     | 01/01/2025<br>VND     |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>Trade receivables - other customers</b> |                       |                       |
| GN Foods Joint Stock Company               | 751,433,160           | 722,988,137           |
| Ocean Gift Foods Joint Stock Company       | 691,429,914           | 648,240,190           |
| Others                                     | 13,075,946,264        | 14,437,200,136        |
|  | <b>14,518,809,338</b> | <b>15,808,428,463</b> |

### 5.4 Short-term advances to suppliers

|  | 31/12/2025<br>VND    | 01/01/2025<br>VND     |
|--|----------------------|-----------------------|
| <b>Advances to suppliers – other suppliers</b> |                      |                       |
| IDDC Design & Consultancy Joint Stock Company  | 1,285,020,000        | -                     |
| Other suppliers                                | 4,199,605,560        | 12,417,792,810        |
|  | <b>5,484,625,560</b> | <b>12,417,792,810</b> |

### 5.5 Other short-term, long-term receivables

#### 5.5.1 Other short-term receivables

|  | 31/12/2025             |                      | 01/01/2025             |                      |
|--|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
|  | Amount<br>VND          | Provision<br>VND     | Amount<br>VND          | Provision<br>VND     |
| <b>Other receivables – related parties</b>   |                        |                      |                        |                      |
| Tan Thuan Industrial Promotion Company Limited (*)   | 60,382,481,621         | -                    | 60,002,071,622         | -                    |
| Igreen Technology Corporation – pay on behalf  | 245,454,545            | (245,454,545)        | 245,454,545            | (245,454,545)        |
| <b>Other receivables</b>   |                        |                      |                        |                      |
| Construction Investment Project Management Unit of Can Giuoc District Funding and compensation agreements for projects | 158,233,435,839        | -                    | 107,985,854,869        | -                    |
| Funding advances and compensation agreements for projects (**)   | 82,657,740,411         | -                    | 82,657,740,411         | -                    |
| Receivables from business corporation contract with South Saigon Development Corporation (***)                         | 23,430,809,738         | -                    | 23,430,809,738         | -                    |
| Deposit, short-term deposit  | 4,750,900,000          | -                    | 4,808,900,000          | -                    |
| Advances to employees  | 337,113,750            | -                    | 463,685,750            | -                    |
| Other Receivables  | 4,359,884,920          | -                    | 8,295,316,215          | -                    |
|  | <b>334,397,820,824</b> | <b>(245,454,545)</b> | <b>287,889,833,149</b> | <b>(245,454,545)</b> |

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

(\*) Advanced to Tan Thuan Industrial Promotion Company Limited (“IPC”) a portion of all costs incurred for resettlement that IPC has paid for the Long Hau Industrial Zone 1 Project (VAT included) as requested in the principle agreement signed with IPC upon IPC’s request. The Company has been working with IPC on the total actual cost that IPC has to pay for the resettlement of the Project.

(\*\*) This is an advance of funds and a Compensation Agreement that was appointed by the Company as an authorized representative No.016/2017/UQ-LHC-TGD dated 16 November 2017 and Authorization No.001a/2017/UQ-LHC-TGD dated 10 February 2017. The Company’s representative signs a contract to receive the transfer of land use rights according to the approved compensation agreement plan of the Company. The Company oversees the payment and holding of these assets.

(\*\*\*) This is an investment cooperation with South Saigon Development Corporation to implement the Long Hau residential and resettlement project (37 ha) under contract No.01/HD.HTKD dated 03 March 2010 and appendix No.03/PLHD.NSG-16 dated 04 November 2016. The project is currently undergoing a project audit for investment cost allocation.

### 5.5.2 Other long-term receivables

|   | 31/12/2025           |               | 01/01/2025           |               |
|---|----------------------|---------------|----------------------|---------------|
|   | Amount VND           | Provision VND | Amount VND           | Provision VND |
| <b>Receivables from other organizations</b> |                      |               |                      |               |
| Deposit to invest in the project            | 3,808,208,896        | -             | 3,808,208,896        | -             |
|   | <b>3,808,208,896</b> | <b>-</b>      | <b>3,808,208,896</b> | <b>-</b>      |

### 5.6 Bad debts

|  | 31/12/2025           |                        | 01/01/2025           |                        |
|--|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
|  | Cost VND             | Recoverable amount VND | Cost VND             | Recoverable amount VND |
| <b>Related parties</b>                       |                      |                        |                      |                        |
| Igreen Technology Corporation - Over 3 years |                      |                        |                      |                        |
| - Other short-term receivables               | 245,454,545          | -                      | 245,454,545          | -                      |
| - Long-term loan receivables                 | 5,000,000,000        | -                      | 5,000,000,000        | -                      |
|  | <b>5,245,454,545</b> | <b>-</b>               | <b>5,245,454,545</b> | <b>-</b>               |

Movements of provision for doubtful debt are as follows:

|                                    | Year 2025 VND        | Year 2024 VND        |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| At beginning balance               | 5,245,454,545        | 5,245,454,545        |
| Additions /(reversal) of provision | -                    | -                    |
| <b>At closing balance</b>          | <b>5,245,454,545</b> | <b>5,245,454,545</b> |

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

### 5.7 Inventories

|                      | 31/12/2025             |               | 01/01/2025             |               |
|----------------------|------------------------|---------------|------------------------|---------------|
|                      | Cost VND               | Provision VND | Cost VND               | Provision VND |
| Raw materials        | 731,222,286            | -             | 486,248,051            | -             |
| Work in progress (*) | 830,040,645,419        | -             | 827,024,572,348        | -             |
| Finished goods       | 35,556,218             | -             | 35,956,871             | -             |
| Goods                | 229,118,181            | -             | 229,118,181            | -             |
|                      | <b>831,036,542,104</b> | <b>-</b>      | <b>827,775,895,451</b> | <b>-</b>      |

(\*) Development costs of industrial zones and residential areas – resettlement mainly include the cost of compensation for site clearance and the related cost of infrastructure construction of the following projects:

|                                 | 31/12/2025 VND         | 01/01/2025 VND         |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
| Long Hau IZ1                    | 16,521,334,891         | 17,234,546,035         |
| Long Hau IZ2                    | 10,834,567,667         | 11,411,750,935         |
| Long Hau IZ3 – phase 1 (123 ha) | 654,190,970,493        | 654,200,540,240        |
| Residential areas               | 146,320,458,657        | 142,004,421,427        |
| Other Industrial Park Projects  | 2,173,313,711          | 2,173,313,711          |
|                                 | <b>830,040,645,419</b> | <b>827,024,572,348</b> |

### 5.8 Short-term and long-term prepaid expenses

#### 5.8.1 Short-term prepaid expenses

|   | 31/12/2025 VND     | 01/01/2025 VND     |
|---|--------------------|--------------------|
| Tools and equipment awaiting allocation | 129,564,330        | 134,351,036        |
| Other short-term prepaid expenses       | 574,111,509        | 621,358,742        |
|   | <b>703,675,839</b> | <b>755,709,778</b> |

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

### 5.8.2 Long-term prepaid expenses

|   | 31/12/2025<br>VND     | 01/01/2025<br>VND     |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Land rental (*)                         | 38,113,785,371        | 39,120,433,679        |
| Tools and equipment awaiting allocation | 193,304,875           | 208,658,510           |
| Other long-term prepaid expenses        | 9,562,783,391         | 7,306,277,178         |
|   | <b>47,869,873,637</b> | <b>46,635,369,367</b> |

(\*) Land rental is the amount paid to the State for land lease contracts to build administrative buildings, pre-built factories, commercial centers, water plants and water treatment plants...land lease term until 2068.

### 5.9 Long-term loan receivables

|                                    | 31/12/2025<br>Amount<br>VND | Provision<br>VND       | 01/01/2025<br>Amount<br>VND | Provision<br>VND       |
|------------------------------------|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------|
| Loan receivables – related parties |                             |                        |                             |                        |
| lgreen Technology Corporation (*)  | 5,000,000,000               | (5,000,000,000)        | 5,000,000,000               | (5,000,000,000)        |
|                                    | <b>5,000,000,000</b>        | <b>(5,000,000,000)</b> | <b>5,000,000,000</b>        | <b>(5,000,000,000)</b> |

(\*) This is the loan to Igreen Technology Corporation under the Loan Contract 195/2011/HD-LHC-TCKT dated 08 June 2011. Interest rate 19%/year from 08 June 2011 to 31 March 2012, from 01 April 2012 onwards, the interest rate is equal to the personal savings deposit rate paid after 12 months, in VND quoted by the Bank for Investment and Development of Vietnam - Ho Chi Minh City branch plus 3.00%/year. Loan term is 18 months. This loan is overdue for payment and the Company has made provision at the rate of 100%.

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

### 5.10 Increase/ Decrease of tangible fixed assets

|                                 | Buildings,<br>structures<br>VND | Machinery,<br>equipment<br>VND | Transportation<br>VND | Office<br>equipment<br>VND | Other<br>assets<br>VND | Total<br>VND           |
|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-----------------------|----------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Historical cost</b>          |                                 |                                |                       |                            |                        |                        |
| As at 01/01/2025                | 91,344,846,074                  | 31,830,468,443                 | 21,314,219,850        | 1,126,984,865              | 2,296,399,254          | 147,912,918,486        |
| Purchasing in year              | -                               | 1,782,912,528                  | -                     | 43,181,819                 | 940,494,915            | 2,766,589,262          |
| Other deductions                | -                               | (485,900,000)                  | -                     | -                          | -                      | (485,900,000)          |
| As at 31/12/2025                | <b>91,344,846,074</b>           | <b>33,127,480,971</b>          | <b>21,314,219,850</b> | <b>1,170,166,684</b>       | <b>3,236,894,169</b>   | <b>150,193,607,748</b> |
| <b>Accumulated depreciation</b> |                                 |                                |                       |                            |                        |                        |
| As at 01/01/2025                | 61,015,023,388                  | 15,243,213,057                 | 13,088,996,495        | 939,379,674                | 2,296,399,254          | 92,583,011,868         |
| Depreciation in year            | 5,601,470,325                   | 2,048,721,669                  | 1,119,257,508         | 87,285,759                 | 44,024,498             | 8,900,759,759          |
| Other deductions                | -                               | (10,122,916)                   | -                     | -                          | -                      | (10,122,916)           |
| As at 31/12/2025                | <b>66,616,493,713</b>           | <b>17,281,811,810</b>          | <b>14,208,254,003</b> | <b>1,026,665,433</b>       | <b>2,340,423,752</b>   | <b>101,473,648,711</b> |
| <b>Net book value</b>           |                                 |                                |                       |                            |                        |                        |
| As at 01/01/2025                | 30,329,822,686                  | 16,587,255,386                 | 8,225,223,355         | 187,605,191                | -                      | 55,329,906,618         |
| As at 31/12/2025                | <b>24,728,352,361</b>           | <b>15,845,669,161</b>          | <b>7,105,965,847</b>  | <b>143,501,251</b>         | <b>896,470,417</b>     | <b>48,719,959,037</b>  |

Cost of tangible fixed assets which are fully depreciated but still in use:

|                  | Buildings,<br>structures<br>VND | Machinery,<br>equipment<br>VND | Transportation<br>VND | Office<br>equipment<br>VND | Other<br>assets<br>VND | Total<br>VND          |
|------------------|---------------------------------|--------------------------------|-----------------------|----------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>Cost</b>      |                                 |                                |                       |                            |                        |                       |
| As at 01/01/2025 | 7,398,144,240                   | 9,695,068,378                  | 11,060,907,238        | 792,406,092                | 2,296,399,254          | 31,242,925,202        |
| As at 31/12/2025 | <b>14,441,608,840</b>           | <b>9,840,959,578</b>           | <b>11,060,907,238</b> | <b>877,506,092</b>         | <b>2,296,399,254</b>   | <b>38,517,381,002</b> |

As at 31 December 2025, the remaining value of the ready-built factory rooftop solar power system in Lot T4 used as collateral to secure loans is VND 10,005,548,863 (as at 01 January 2025: VND 11,012,600,863).

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

### 5.11 Increase/ Decrease of intangible fixed assets

|                                 | Land use rights | Computer software | Copyrights    | Total         |
|---------------------------------|-----------------|-------------------|---------------|---------------|
|                                 | VND             | VND               | VND           | VND           |
| <b>Historical cost</b>          |                 |                   |               |               |
| As at 01/01/2025                | 1,777,800,000   | 1,050,971,298     | 1,312,615,972 | 4,141,387,270 |
| Other deductions                | -               | (747,471,298)     | -             | (747,471,298) |
| As at 31/12/2025                | 1,777,800,000   | 303,500,000       | 1,312,615,972 | 3,393,915,972 |
| <b>Accumulated depreciation</b> |                 |                   |               |               |
| As at 01/01/2025                | 237,800,000     | 1,050,971,298     | 239,043,586   | 1,527,814,884 |
| Depreciation in year            | -               | -                 | 277,415,252   | 277,415,252   |
| Other deductions                | -               | (747,471,298)     | -             | (747,471,298) |
| As at 31/12/2025                | 237,800,000     | 303,500,000       | 516,458,838   | 1,057,758,838 |
| <b>Net book value</b>           |                 |                   |               |               |
| As at 01/01/2025                | 1,540,000,000   | -                 | 1,073,572,386 | 2,613,572,386 |
| As at 31/12/2025                | 1,540,000,000   | -                 | 796,157,134   | 2,336,157,134 |

### 5.12 Rental investment property

|  | Factory         | Dormitory       | Service centre | Total             |
|--|-----------------|-----------------|----------------|-------------------|
|  | VND             | VND             | VND            | VND               |
| <b>Historical cost</b>                     |                 |                 |                |                   |
| As at 01/01/2025                           | 738,367,756,181 | 183,560,895,127 | 45,334,806,793 | 967,263,458,101   |
| Increase from basic construction completed | 215,098,523,209 | -               | -              | 215,098,523,209   |
| As at 31/12/2025                           | 953,466,279,390 | 183,560,895,127 | 45,334,806,793 | 1,182,361,981,310 |
| <b>Accumulated depreciation</b>            |                 |                 |                |                   |
| As at 01/01/2025                           | 308,322,452,762 | 97,315,405,437  | 10,780,456,008 | 416,418,314,207   |
| Depreciation in year                       | 44,641,148,766  | 7,187,473,716   | 2,310,097,716  | 54,138,720,198    |
| As at 31/12/2025                           | 352,963,601,528 | 104,502,879,153 | 13,090,553,724 | 470,557,034,405   |
| <b>Net book value</b>                      |                 |                 |                |                   |
| As at 01/01/2025                           | 430,045,303,419 | 86,245,489,690  | 34,554,350,785 | 550,845,143,894   |
| As at 31/12/2025                           | 600,502,677,862 | 79,058,015,974  | 32,244,253,069 | 711,804,946,905   |

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

According to Vietnamese Accounting Standard No.05 "Investment properties", the fair value of investment properties at the reporting date must be disclosed. However, the Company has yet to determine the fair value of the investment property for lease as there are no recent transactions in the market for similar properties and the same location as the investment property private of the Company and there is no active market for this type of investment property. The fair value of Investment Property has not been assessed and determined officially as of 31 December 2025. However, based on the leaseability of these assets, the Board of Management believes that the fair value of the investment properties is greater than the book value at the balance sheet date.

As at 31 December 2025, investment properties remaining value of VND 627,264,854,737 (as at 31 December 2024: VND 401,329,572,650) were pledged as collaterals for the Company's long-term borrowings.

In 2025, revenue generated from investment properties was: VND 221,585,760,088 (in 2024: VND 184,614,423,824).

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

### 5.13 Construction in progress

|                      | 01/01/2025            | Increase during the year | Transferred to investment real estate | Transfers other        | 31/12/2025            |
|----------------------|-----------------------|--------------------------|---------------------------------------|------------------------|-----------------------|
|                      | VND                   | VND                      | VND                                   | VND                    | VND                   |
| Water Supply System  | 7,513,582,716         | 195,030,000              | -                                     | -                      | 7,708,612,716         |
| My Loc – Water Plant | 30,655,990,987        | -                        | -                                     | -                      | 30,655,990,987        |
| Factory project      | 7,978,392,374         | 214,832,658,147          | (215,098,523,209)                     | (154,198,000)          | 7,558,329,312         |
| Others               | 135,000,000           | 4,503,356,567            | -                                     | (4,448,811,112)        | 189,545,455           |
|                      | <b>46,282,966,077</b> | <b>219,531,044,714</b>   | <b>(215,098,523,209)</b>              | <b>(4,603,009,112)</b> | <b>46,112,478,470</b> |

### 5.14 Short-term, long-term accounts payables to suppliers

#### 5.14.1 Short-term accounts payable to suppliers

|  | 31/12/2025            | 01/01/2025            |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | Cost                  | Cost                  |
|  | VND                   | VND                   |
| <b>Payable to related parties</b>              |                       |                       |
| Tan Thuan Industrial Promotion Company Limited | 1,835,025,075         | 1,835,025,075         |
| <b>Payable to others</b>                       |                       |                       |
| IVY Build Company Limited                      | 39,818,687,109        | -                     |
| Thanh An 665 Investment and Construction JSC   | 10,315,984,457        | 10,213,897,532        |
| Others   | 13,525,195,116        | 19,124,961,119        |
|  | <b>65,494,891,757</b> | <b>31,173,883,726</b> |

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

### 5.14.2 Overdue payables

The Company has no unpaid overdue debt.

### 5.15 Short-term advances from customers

|                                   | 31/12/2025            | 01/01/2025            |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                   | VND                   | VND                   |
| <b>Advance from others</b>        |                       |                       |
| A-Fruit Global Co., Ltd           | 16,039,822,500        | -                     |
| PI Logistics Long Hau Corporation | 11,340,044,800        | -                     |
| Others                            | 1,409,669,819         | 76,592,606,025        |
|                                   | <b>28,789,537,119</b> | <b>76,592,606,025</b> |

### 5.16 Taxes and payable /(receivable) amounts to the State Budget

|                      | 01/01/2025            |                     | Movement during the year |                          | 31/12/2025           |                    |
|----------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------|--------------------|
|                      | Payable               | Receivable          | Payable                  | Receivable               | Payable              | Receivable         |
|                      | VND                   | VND                 | VND                      | VND                      | VND                  | VND                |
| Value added tax      | 12,068,879,071        | -                   | 20,886,748,754           | (29,914,494,252)         | 3,041,133,573        | -                  |
| Corporate income tax | 8,428,920,982         | -                   | 51,714,383,919           | (56,784,566,082)         | 3,358,738,819        | -                  |
| Personal income tax  | 386,593,546           | -                   | 6,505,105,374            | (6,541,289,863)          | 350,409,057          | -                  |
| Resource tax         | -                     | (16,062,607)        | 2,093,072,708            | (2,084,299,674)          | -                    | (7,289,573)        |
| Land tax             | -                     | -                   | 15,400,191,100           | (15,400,191,100)         | -                    | -                  |
| Other taxes          | 74,996,939            | -                   | 369,708,405              | (430,475,039)            | 14,230,305           | -                  |
|                      | <b>20,959,390,538</b> | <b>(16,062,607)</b> | <b>96,969,210,260</b>    | <b>(111,155,316,010)</b> | <b>6,764,511,754</b> | <b>(7,289,573)</b> |

#### Value added tax

The Company paid value added tax payable under deduction method. Value added tax rate is 8% and 10% for the main business of the Company, 5% for the supply of clean water, medical drugs and residential apartment leasing activities.

#### Corporate income tax ("CIT")

The Company is obliged to pay corporate income tax for taxable income at the rate of 20%.

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

Corporate income tax payable for the year is estimated as follows:

|   | Year 2025<br>VND       | Year 2024<br>VND       |
|---|------------------------|------------------------|
| Accounting profit before tax  | 363,231,043,375        | 236,344,799,774        |
| Adjusted increases/(decreases) in accounting profit to determine taxable profit:  |                        |                        |
| - Adjustments to increase   |                        |                        |
| + This year's accrued expenses not yet paid temporarily   | 2,443,284,277          | 8,184,784,832          |
| + Expenses not deductible when calculating tax  | 2,682,023,889          | 2,881,627,714          |
| - Adjustments to decrease   |                        |                        |
| + Accrued expenses in the previous year that are temporarily excluded have been spent in  | (6,125,901,740)        | (8,489,592,915)        |
| + Exchange rate difference gains due to revaluation of foreign currency balances at the end of the year                             | (1,335,396,492)        | (1,964,241,399)        |
| + Tax-exempt income (dividend)  | (7,109,550,000)        | (7,504,525,000)        |
| - The effects of revenue and cost of goods sold are recognized once but are evenly distributed over the lease term for tax purposes | (80,428,838,661)       | 18,615,480,545         |
| <b>Taxable income</b>   | <b>273,356,664,648</b> | <b>248,068,333,551</b> |
| Corporate income tax rate   | 20%                    | 20%                    |
| <b>Current corporate income tax</b>   | <b>54,671,332,929</b>  | <b>49,613,666,710</b>  |
| Corporate income tax exemption or reduction   | (1,062,005,137)        | (354,749,448)          |
| Adjust corporate income tax payable   | (1,894,943,873)        | 131,532,179            |
| <b>Corporate income tax payable</b>   | <b>51,714,383,919</b>  | <b>49,390,449,441</b>  |

Other taxes:

The Company declared and paid according to regulations.

### 5.17 Short-term accrued expenses

|  | 31/12/2025<br>VND      | 01/01/2025<br>VND      |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>Accrued expenses</b>  |                        |                        |
| Estimated additionally incurred development cost of infrastructure attributable to rented areas in Long Hau IZ1, Long Hau IZ2 and Long Hau IZ3 | 519,675,043,875        | 536,927,969,384        |
| Estimated additionally incurred development cost attributable to sold plots in residential areas and converted specialist zones                | 3,635,101,810          | 4,412,238,592          |
| Others   | 7,238,373,436          | 9,287,781,286          |
|  | <b>530,548,519,121</b> | <b>550,627,989,262</b> |

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

### 5.18 Other short-term, long-term payables

#### 5.18.1 Other short-term payables

|  | 31/12/2025<br>VND     | 01/01/2025<br>VND    |
|--|-----------------------|----------------------|
| <b>Other payables</b>  |                       |                      |
| Dividend payable   | 307,204,200           | 268,510,700          |
| Deposits received from leasing, dormitory and residential area | 3,351,184,334         | 3,319,204,492        |
| Land lease deposits payable                                    | 6,237,024,640         | -                    |
| Other payables   | 1,451,665,409         | 1,339,843,428        |
|  | <b>11,347,078,583</b> | <b>4,927,558,620</b> |

#### 5.18.2 Other long-term payables

|  | 31/12/2025<br>VND     | 01/01/2025<br>VND     |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>Other payables</b>                                  |                       |                       |
| Deposits for factory rental, premises and construction | 95,151,444,444        | 91,627,822,430        |
| Provision for dismantling costs                        | 1,893,608,960         | 1,893,608,960         |
|  | <b>97,045,053,404</b> | <b>93,521,431,390</b> |

#### 5.18.3 Overdue debt unpaid

The Company has no unpaid overdue debt.

### 5.19 Short-term and long-term loans

#### 5.19.1 Short-term loans

|                                   | 31/12/2025            |   | 01/01/2025            |  |
|-----------------------------------|-----------------------|---|-----------------------|--|
|                                   | Amount<br>VND         | Amount within<br>repayment<br>capacity<br>VND | Amount<br>VND         | Amount within<br>Repayment capacity<br>VND |
| <b>Short-term loans from bank</b> |                       |   |                       |  |
| Current portion of long-term loan | 35,826,208,925        | 35,826,208,925                                | 54,937,986,660        | 54,937,986,660                             |
|                                   | <b>35,826,208,925</b> | <b>35,826,208,925</b>                         | <b>54,937,986,660</b> | <b>54,937,986,660</b>                      |

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

Details of arising in current portion of long-term loans during the year are as follows:

|  | 01/01/2025            | Transfer from long-term loans during the year | Repayment during the year | 31/12/2025            |
|--|-----------------------|---|---------------------------|-----------------------|
| Long-term loans  | VND                   | VND   | VND                       | VND                   |
| Shinhan Bank Vietnam Ltd (5:19.2)  | 19,686,666,660        | 6,558,888,925                                 | (19,686,666,660)          | 6,558,888,925         |
| Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Ho Chi Minh City Branch (5:19.2) | 23,623,000,000        | 25,534,000,000                                | (27,768,000,000)          | 21,389,000,000        |
| Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam – North Saigon Branch (5:19.2)                  | 11,628,320,000        | 7,878,320,000                                 | (11,628,320,000)          | 7,878,320,000         |
|  | <b>54,937,986,660</b> | <b>39,971,208,925</b>                         | <b>(59,082,986,660)</b>   | <b>35,826,208,925</b> |

### 5.19.2 Long-term loan and finance lease liability

|                                   | 31/12/2025             | Amount within repayment capacity | 01/01/2025             | Amount within repayment capacity |
|-----------------------------------|------------------------|----------------------------------|------------------------|----------------------------------|
| Long-term loans from banks        | VND                    | VND                              | VND                    | VND                              |
| Long-term loans                   | 231,792,248,925        | 231,792,248,925                  | 180,875,235,585        | 180,875,235,585                  |
| Current portion of long-term loan | (35,826,208,925)       | (35,826,208,925)                 | (54,937,986,660)       | (54,937,986,660)                 |
|                                   | <b>195,966,040,000</b> | <b>195,966,040,000</b>           | <b>125,937,248,925</b> | <b>125,937,248,925</b>           |

Details of arising in long-term loans are as follows:

|   | 01/01/2025             | Increased during the year | Transfer to short-term loans | 31/12/2025             |
|---|------------------------|---------------------------|------------------------------|------------------------|
| Long-term loans   | VND                    | VND                       | VND                          | VND                    |
| Shinhan Bank Vietnam Ltd (1)  | 6,558,888,925          | -                         | (6,558,888,925)              | -                      |
| Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Ho Chi Minh City Branch (2) | 95,105,000,000         | -                         | (25,534,000,000)             | 69,571,000,000         |
| Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam – North Saigon Branch (3)                  | 24,273,360,000         | 110,000,000,000           | (7,878,320,000)              | 126,395,040,000        |
|   | <b>125,937,248,925</b> | <b>110,000,000,000</b>    | <b>(39,971,208,925)</b>      | <b>195,966,040,000</b> |

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

Terms and conditions of long-term loans are as follows:

| Bank  | Limited duration            | Loan usage limit (VND) | Interest rate (%/year)  | Collateral  |
|---|-----------------------------|------------------------|---|---|
| <b>(1) Shinhan Bank Vietnam Limited</b>   |                             |                        |   |   |
| a. SHBVN/BC/HDTD/LONGHAU date 19/03/2019 and contract appendix: SHBVN/BC/HDTD/LONGHAU-PL03 date 18/01/2022                      | 84 months (from 14/03/2019) | 100,000,000,000        | 7.5%/year for the first 36 months, then the interest rate will be applied as follow: the market capital cost determined by Shinhan Bank Vietnam Limited (6 months), plus a margin of 2%.  | This loan is guaranteed by the assets formed by the 6-storey Factory project itself.  |
| b. Credit contract No: SHBVN/BC/HDTD/LONGHAU/01 dated 23/07/2019  | 84 months (from 23/07/2017) | 32,000,000,000         | 7.5%/year for the first 36 months, then the interest rate will be applied as follows: the market capital cost determined by Shinhan Bank Vietnam Limited (6 months), plus a margin of 2.0%.   | Land of use rights, Ownership of houses and properties attached to the land of the Service Center project in Long Hau 2 Industrial Park, issue number DB 613341. Certificate number CT61643 issued by the Department of Natural Resources and Environment Long An Province (currently Tay Ninh Province) issued on 13/05/2021.  |
| <b>(2) Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Ho Chi Minh City Branch</b>                      |                             |                        |   |   |
| a. Credit contract No 01/2020/1246795/HDTD dated 20/01/2020 and contract appendix: 01/2020/1246795/HDTD/ PLO1 dated 15/06/2021  | 84 months (from 20/01/2020) | 50,000,000,000         | 9.3%/year for the first 12 months, then the interest rate of 24 - months deposits plus a margin of 2.8%/year and then adjusted every 6 months according to the bank's interest rate announcement at the time of adjustment but not lower than the floor interest rate determined. | Certificate of land use right, right to use houses and other land-attached assets, of the factory in zone J4 in Da Nang hi-tech park, issue number: CVO75159, registration number for issuance of certificate: CT59989 issued by the Department Natural Resources and Environment of Da Nang City issued on 01/09/2020.   |
| b. Credit contract No:02/2020/1246795/HDTD dated 10/09/2020. And Amended document No:01/2022/1246795/HDTD/PL01 dated 05/01/2022 | 84 months (from 10/09/2020) | 21,800,000,000         | According to BIDV-interest rate policy from time to time.   | Assets attached to the land formed in the future of the concentrated wastewater treatment plant in Long Hau Industrial Park 2.  |
| c. Credit contract: No. 02/2023/1246795/HDTD dated 02/02/2023   | 84 months (from 02/02/2023) | 62,000,000,000         | 8.90%/year for the first 12 months, then postpaid personal savings interest rate 24 months term + 2.9%/year. This interest rate is adjusted every 6 months according to the bank's interest rate announcement at the time of adjustment.  | Mortgage contract for mortgage of land use rights and assets attached to land formed in the future No. 02/2023/1246795/HDBD dated 02 February 2023. Mortgage contract for assets formed in the future No.03/2023/1246795/HDBD dated 02 February 2023. Contract for subrogation of assets formed in the future No. 03/2023/1246795/HDBD dated 02 February 2023 of Ready-built factory project Lot 3A (23-24-25-26) |

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

| Bank   | Limited duration            | Loan usage limit (VND) | Interest rate (%/year)  | Collateral  |
|--|-----------------------------|------------------------|---|---|
| d. Credit contract No. 01/2024/1246795/HDTD dated 11/03/2024 and appendix No.01/2024/1246795/HDTD/ PLO2 dated 21/03/2025 | 84 months (from 11/03/2025) | 62,000,000,000         | + Fixed interest rate for the first year: 6.1%/year;<br>+ Interest rate for the second year: Personal savings interest rate paid after 24 months + 2.0%/year and adjusted every 6 months.<br>+ Interest rate for the following years: Personal savings interest rate paid after 24 months + 2.8%/year and adjusted every 6 months.  | Mortgage contract for land use rights and assets attached to land formed in the future No. 01/2024/1246795/HDBĐ dated 11 March 2024. Secured by Land use rights and assets attached to land issued No. DE 340954, Certificate of Land Use Right registration number: CT66806 issued by the Department of Natural Resources and Environment of Long An province on 14 November 2022, and ready built factory 3A (19-22). |
| <b>(3) Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - North Saigon Branch</b>                                |                             |                        |   |   |
| a. Credit contract No. 023BBSG21-QLN dated 29/04/2021  | 84 months (from 29/04/2021) | 11,000,000,000         | Interest rate in the first year is fixed at 7.50%/year. Then apply the personal savings interest rate for 12 months term and postpaid announced by Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam from time to time + 2.50%/year. Interest rate is adjusted every 3 months from the first disbursement date.  | Mortgage of all assets being machinery and equipment formed in the future from loans and own capital of the rooftop solar power system investment project in the ready-built factory Lot T4.  |
| b. Credit contract No.052BBSG22-QLN dated 12/12/2022   | 84 months (from 12/12/2022) | 40,000,000,000         | Interest rate 10%/year for the first 12 months, then deposit interest rate applied for 12-month term + 2.8%/year. This interest rate is adjusted every 3 months from the date of first loan disbursement.   | Land use rights and land-attached assets, Secured by land use rights and land-attached assets, issue number CV 237788, number in the certificate of issuance: CT58509 issued by the Department of Natural Resources and Environment of Long An province 09/10/2020 and Lot J Long Hau High-tech factory in Da Nang – Phase 1 Expansion.   |
| c. Loan agreement for investment project No. 074BBSG25-QLN dated 02 July 2025  | 84 months                   | 160,000,000,000        | Interest rate for the first two years from the date of the first disbursement: fixed at 6.00% per annum. Interest rate for the remaining loan term: 12-month personal savings interest rate with interest paid at maturity as announced by the Vietnam Foreign Trade Commercial Bank (Vietcombank) periodically + 2%/year. The interest rate will be adjusted every three months from the date of the first disbursement. | Contract No.089/TC/BSG25-QLN dated 02 July 2025 and Contract No.090/TC/BSG25-QLN dated 02 July 2025: Mortgaging assets that are land-attached assets formed in the future belonging to the High-Rise Prefabricated Factory Project (Phase 2) at Lot L2, Long Hau - Hiep Phuoc Road, Long Hau Industrial Park, Can Giuoc District, Long An Province (now: Can Giuoc Commune, Tay Ninh Province).                         |

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

### 5.20 Bonus and welfare funds

|   | 01/01/2025            | Appropriated funds in year | Fund use during the year | 31/12/2025            |
|---|-----------------------|----------------------------|--------------------------|-----------------------|
|   | VND                   | VND                        | VND                      | VND                   |
| Bonus fund                                | 695,119,375           | 9,185,000,000              | (6,027,623,210)          | 3,852,496,165         |
| Welfare fund                              | 39,859,774,799        | 7,655,000,000              | (6,615,553,794)          | 40,899,221,005        |
| Management and administration reward fund | 7,048,186,588         | 6,889,000,000              | (6,889,000,000)          | 7,048,186,588         |
|   | <b>47,603,080,762</b> | <b>23,729,000,000</b>      | <b>(19,532,177,004)</b>  | <b>51,799,903,758</b> |

### 5.21 Deferred income tax liabilities

|                                | Year 2025              | Year 2024              |
|--------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                | VND                    | VND                    |
| At opening balance             | 391,528,485,227        | 392,021,018,302        |
| Recognized in income statement | 19,059,454,606         | (492,533,075)          |
| <b>At closing balance</b>      | <b>410,587,939,833</b> | <b>391,528,485,227</b> |

Deferred income tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right to offset current tax assets against current tax liabilities and when the deferred income taxes relate to the same taxation authority. The Company uses tax rate of 20% to determine deferred income tax liabilities.

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

### 5.22.1 The table of equity fluctuation

|   | Owners' invested equity<br>VND | Share premium<br>VND  | Investment & development fund<br>VND | Retained earnings<br>VND | Total<br>VND             |
|---|--------------------------------|-----------------------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| As at 01/01/2024  | 500,120,100,000                | 71,770,248,000        | 97,216,944,076                       | 925,523,964,154          | 1,594,631,256,230        |
| Profit in year  | -                              | -                     | -                                    | 187,446,883,408          | 187,446,883,408          |
| Deduction for bonus and welfare fund                    | -                              | -                     | 47,066,715,158                       | (47,066,715,158)         | -                        |
| Deduction for bonus and welfare fund                    | -                              | -                     | -                                    | (18,280,524,862)         | (18,280,524,862)         |
| Deduction for management and administration reward fund | -                              | -                     | -                                    | (5,816,530,638)          | (5,816,530,638)          |
| Dividends   | -                              | -                     | -                                    | (95,022,819,000)         | (95,022,819,000)         |
| <b>As at 31/12/2024</b>                                 | <b>500,120,100,000</b>         | <b>71,770,248,000</b> | <b>144,283,659,234</b>               | <b>946,784,257,904</b>   | <b>1,662,958,265,138</b> |
| As at 01/01/2025  | 500,120,100,000                | 71,770,248,000        | 144,283,659,234                      | 946,784,257,904          | 1,662,958,265,138        |
| Profit in year  | -                              | -                     | -                                    | 292,457,204,850          | 292,457,204,850          |
| Deduction for bonus and welfare fund                    | -                              | -                     | 34,335,948,814                       | (34,335,948,814)         | -                        |
| Deduction for bonus and welfare fund                    | -                              | -                     | -                                    | (16,840,000,000)         | (16,840,000,000)         |
| Deduction for management and administration reward fund | -                              | -                     | -                                    | (6,889,000,000)          | (6,889,000,000)          |
| Dividends   | -                              | -                     | -                                    | (95,022,819,000)         | (95,022,819,000)         |
| <b>As at 31/12/2025</b>                                 | <b>500,120,100,000</b>         | <b>71,770,248,000</b> | <b>178,619,608,048</b>               | <b>1,086,153,694,940</b> | <b>1,836,663,650,988</b> |

### 5.22.2 Details of owner's invested capital

|  | 31/12/2025        |                        |                | 01/01/2025        |                        |                |
|--|-------------------|------------------------|----------------|-------------------|------------------------|----------------|
|  | Shares            | VND                    | Rate           | Shares            | VND                    | Rate           |
| Tan Thuan Industrial Promotion Company Limited | 24,338,478        | 243,384,780,000        | 48,67%         | 24,338,478        | 243,384,780,000        | 48,67%         |
| Other shareholders                             | 25,673,532        | 256,735,320,000        | 51,33%         | 25,673,532        | 256,735,320,000        | 51,33%         |
|  | <b>50,012,010</b> | <b>500,120,100,000</b> | <b>100,00%</b> | <b>50,012,010</b> | <b>500,120,100,000</b> | <b>100,00%</b> |

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

### 5.22.3 Shares

|                                     | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Registered number of issued shares  | 50,012,010 | 50,012,010 |
| Number of shares sold to the public |            |            |
| ▪ Ordinary shares                   | 50,012,010 | 50,012,010 |
| ▪ Preferred shares                  | -          | -          |
| Number of shares in circulation     |            |            |
| ▪ Ordinary shares                   | 50,012,010 | 50,012,010 |
| ▪ Preferred shares                  | -          | -          |

Par value of shares in circulation is VND 10,000/share.

### 5.22.4 Profit distribution

In 2025, the Company distributed the profit of 2024 according to Resolution No.001/2025/NQ-LHC-DHDCD dated 23 April 2025 of the General Meeting of Shareholders as follows:

|   | VND                    |
|---|------------------------|
| ▪ Appropriation for investment and development fund           | 34,335,948,814         |
| ▪ Appropriation for bonus and welfare fund                    | 16,840,000,000         |
| ▪ Appropriation for Management and administration reward fund | 6,889,000,000          |
| ▪ Dividend paid   | 95,022,819,000         |
|   | <b>153,087,767,814</b> |

### 5.23 Items off the balance sheet

#### Foreign currencies

|                 | 31/12/2025   | 01/01/2025   |
|-----------------|--------------|--------------|
| US Dollar (USD) | 1,596,086.62 | 1,596,166.40 |
| Euro (EUR)      | 861.14       | 870.88       |

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

### 6. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS SHOWN IN THE INCOME STATEMENT

#### 6.1 Net revenue from sales of service rendered

|  | Year 2025<br>VND       | Year 2024<br>VND       |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>Revenue from sales of service rendered</b>                            |                        |                        |
| Sales of subleasing land together with infrastructure (*)                | 237,858,060,000        | 82,625,685,450         |
| Revenue from leasing offices, factories, dormitories and service centers | 221,585,760,088        | 184,614,423,824        |
| Others   | 231,242,156,558        | 156,229,478,436        |
|  | <b>690,685,976,646</b> | <b>423,469,587,710</b> |

(\*) If this revenue stream been recognised on a straight-line basis over the lease term, revenue and cost of goods sold would have been decreased by VND 232,194,772,857 and VND 80,117,784,300 respectively (in year 2024 is VND 80,701,859,277 and VND 29,111,997,057).

#### 6.2 Cost of goods sold

|   | Year 2025<br>VND       | Year 2024<br>VND       |
|---|------------------------|------------------------|
| Cost of subleasing land together with infrastructure              | 82,071,876,600         | 29,805,994,092         |
| Cost of leasing office, factory, accommodation and service center | 73,715,974,855         | 73,736,919,370         |
| Others  | 166,586,354,002        | 97,841,789,748         |
|   | <b>322,374,205,457</b> | <b>201,384,703,210</b> |

#### 6.3 Financial income

|  | Year 2025<br>VND      | Year 2024<br>VND      |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Interest on bank deposit   | 49,603,048,595        | 48,089,694,949        |
| Dividend income  | 7,109,550,000         | 7,504,525,000         |
| Gains from on exchange rate difference due to the revaluation of items with foreign currency balance | 1,335,396,492         | 1,964,241,399         |
|  | <b>58,047,995,087</b> | <b>57,558,461,348</b> |

#### 6.4 Financial expenses

|   | Year 2025<br>VND      | Year 2024<br>VND      |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Interest expenses   | 12,353,064,845        | 13,848,957,724        |
| Provision for/(reversal) of long-term financial investment reserves | (284,639,459)         | 10,033,126,692        |
|   | <b>12,068,425,386</b> | <b>23,882,084,416</b> |

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

#### 6.5 Selling expenses

|                     | Year 2025<br>VND     | Year 2024<br>VND     |
|---------------------|----------------------|----------------------|
| Commission expenses | 2,864,496,490        | 3,227,667,296        |
| Other expenses      | 4,253,664,394        | 2,211,089,271        |
|                     | <b>7,118,160,884</b> | <b>5,438,756,567</b> |

#### 6.6 General and Administration expenses

|                               | Year 2025<br>VND      | Year 2024<br>VND      |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Staff costs                   | 32,567,330,524        | 34,392,539,041        |
| Depreciation and amortisation | 2,519,862,831         | 2,129,684,507         |
| Other expenses                | 19,793,746,627        | 21,634,806,864        |
|                               | <b>54,880,939,982</b> | <b>58,157,030,412</b> |

#### 6.7 Other income

|  | Year 2025<br>VND      | Year 2024<br>VND      |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Income from contract penalty             | 10,260,611,711        | 1,658,052,633         |
| Income from land compensation difference | -                     | 45,430,634,493        |
| Other incomes                            | 1,368,750,128         | 2,168,709,328         |
|  | <b>11,629,361,839</b> | <b>49,257,396,454</b> |

#### 6.8 Other expenses

|   | Year 2025<br>VND   | Year 2024<br>VND     |
|---|--------------------|----------------------|
| Penalty due to delay in contract progress | -                  | 2,150,880,000        |
| Administrative violation penalty          | -                  | 133,754,966          |
| Costs of land liquidation                 | -                  | 2,481,740,000        |
| Other expenses                            | 690,558,488        | 311,696,167          |
|   | <b>690,558,488</b> | <b>5,078,071,133</b> |

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

### 6.9 Earnings per share

|  |        | Năm 2025         | Năm 2024         |
|--|--------|------------------|------------------|
| Accounting profit after CIT  | VND    | 292,457,204,850  | 187,446,883,408  |
| Adjustments to increase/(decrease) profit to determine the profit to be allocated to shareholders owning Ordinary shares |        |                  |                  |
| - Deduction from bonus and welfare fund (*)  | VND    | (37,025,082,134) | (23,729,000,000) |
| Profit to calculate earnings per share   | VND    | 255,432,122,716  | 163,717,883,408  |
| Average number of ordinary shares of the Parent Company outstanding during the year                                      | CP     | 50,012,010       | 50,012,010       |
| Basic earnings per share   | VND/CP | 5,107            | 3,274            |

(\*) The amount of bonus and welfare fund used to calculate the "Basic earnings per share" index this period is 12.66% of the Company's after-tax profit based on the Resolution of the 2025 Annual General Meeting of Shareholders dated 23 April 2025. This amount will be determined when the General Meeting of Shareholders approves.

(\*\*) The profit amount used to calculate the basic earnings per share in 2024 has been adjusted compared to the figures presented in the 2024 report to reflect the fund allocation for the whole year of 2024 of VND 23,729,000,000, from the net profit of 2024 according to the Resolution of the General Meeting of Shareholders No. 001/2025/NQ-LHC-DHDCD dated 23 April 2025. The previous year bonus and welfare fund amount is adjusted to VND 23,729,000,000 for the purpose of calculating the basic earnings per share.

Basic earnings per share for the year ended 31 December 2024 are restated as follows:

|   |        | Before adjustment | Adjustment    | After adjustment |
|---|--------|-------------------|---------------|------------------|
| Profit to calculate earnings per share  | VND    | 160,267,085,314   | 3,450,798,098 | 163,717,883,412  |
| Average number of ordinary shares of the Parent Company outstanding during the year | CP     | 50,012,010        | -             | 50,012,010       |
| Basic earnings per share  | VND/CP | 3,205             | 69            | 3,274            |

### 6.10 Production cost according to factors

|  | Year 2025<br>VND | Year 2024<br>VND |
|--|------------------|------------------|
| Raw materials                          | 1,981,498,145    | 1,914,029,617    |
| Labor costs                            | 38,156,178,348   | 39,697,981,277   |
| Depreciation and amortisation expenses | 63,316,895,209   | 62,615,603,280   |
| Outside services expenses              | 278,821,360,838  | 214,755,781,884  |
| Other expenses                         | 23,562,381,358   | 25,056,290,712   |
|  | 405,838,313,898  | 344,039,686,770  |

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

### 7. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS IN THE CASH FLOW STATEMENT

#### 7.1 Proceeds of borrowings

|  | Year 2025<br>VND | Year 2024<br>VND |
|--|------------------|------------------|
| Proceeds from the borrowing under normal agreement | 110,000,000,000  | 50,500,000,000   |
|  | 110,000,000,000  | 50,500,000,000   |

#### 7.2 Payment for principal debts

|  | Year 2025<br>VND | Year 2024<br>VND |
|--|------------------|------------------|
| Payment for principal debts under normal agreement | 59,082,986,660   | 50,582,986,660   |
|  | 59,082,986,660   | 50,582,986,660   |

### 8. FINANCIAL INSTRUMENTS

The Company has financial assets such as loans, short-term and long-term investments, trade and other receivables, cash and short-term deposits that arise directly from the operations of the Company. The Company's financial liabilities mainly include loans, trade payables and other payables. The main purpose of these financial liabilities is to gather the financial resources to serve the activities of the Company.

The Company incurs from market risk, credit risk and liquidity risk.

Operational risk management is indispensable operations for the entire business operations of the Company. The Company has developed control system to ensure balance at a reasonable level between the costs when incurred risk and risk management costs. The Board of General Director continually monitors the risk management process to ensure the right balance between risk and risk control.

The Board of General Director considered and uniformly applied policies to manage each of these risks are summarized below:

#### i. Market risk

Market risk is the risk that the fair value of future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market prices. Market risk has four types of risk: interest rate risk, currency risk, goods price risk and other price risk, such as share price risk.

#### ii. Credit risk

Credit risk is the risk that one party of a financial instrument or contract not performing its obligations, resulting in financial losses. The Company has credit risk from its operating activities (primarily for trade receivables account), and from its financial activities, including bank deposits, foreign exchange transactions and the other financial instruments.

#### Trade receivables

The Company regularly keeps track of the receivables, which is not yet collected. For big customers, the Company considered the decline in the credit quality of each customer at the reporting date. The Company seeks the way to remained the tight control of the receivables and arranging credit control staff to minimize credit risk. On this basis and the trade receivables of the Company related to various customers, credit risk is not significantly concentrated in a certain customer.

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

### Cash in bank

The Company mainly maintained deposit balances at well-known banks in Vietnam. Credit risk of the deposit balances at banks is managed by the treasury department of the Company the company's policies. The maximum credit risk of the Company for the items on the balance sheet at the end of the financial year is the value book presented in Note 5.1. The Company found that the level of concentration of credit risk on bank deposits is low.

### iii. Liquidity risk

Liquidity risk is the risk that the Company will encounter difficulties in implementing their financial obligations due to lack of funds. Liquidity risk of the company mainly arises from maturity mismatches of financial assets and financial liabilities.

The Company minimizes the liquidity risk by maintaining an amount of cash and cash equivalents and bank loans at a level that the Board of General Directors believes it is sufficient to meet the Company's operations and minimize the risks due to the volatility of cash flows.

The table below summarizes the maturity of the financial liabilities of the Company based on expected payments on undiscounted basic contracts:

|                               | Less than 1 year<br>VND | From 1 to 5 years<br>VND | Total<br>VND           |
|-------------------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------|
| <b>As at 31 December 2025</b> |                         |                          |                        |
| Loans and payables            | 35,826,208,925          | 195,966,040,000          | 231,792,248,925        |
| Trade payables                | 65,494,891,757          | -                        | 65,494,891,757         |
| Other payables                | 541,895,597,704         | 97,045,053,404           | 638,940,651,108        |
|                               | <b>643,216,698,386</b>  | <b>293,011,093,404</b>   | <b>936,227,791,790</b> |
| <b>As at 31 December 2024</b> |                         |                          |                        |
| Loans and payables            | 54,937,986,660          | 125,937,248,925          | 180,875,235,585        |
| Trade payables                | 31,173,883,726          | -                        | 31,173,883,726         |
| Other payables                | 555,555,547,882         | 93,521,431,390           | 649,076,979,272        |
|                               | <b>641,667,418,268</b>  | <b>219,458,680,315</b>   | <b>861,126,098,583</b> |

The Company said that the level of concentration risk for the repayment is low. The Company is sufficient to approach to the necessary capital.

### Collaterals

As at 31 December 2025:

- The Company mortgages its tangible fixed assets to secure a bank loan – refer to Note 5.10, 5.12; and
- The company is holding collateral of another party – refer to Note 5.18

### iv. Fair value

The table below presents the carrying amount and fair value of financial instruments as disclosed in the Company's financial statements:

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

|                              | Giá trị ghi sổ           |                          | Giá trị hợp lý           |                          |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                              | 31/12/2025<br>VND        | 01/01/2025<br>VND        | 31/12/2025<br>VND        | 01/01/2025<br>VND        |
| <b>Financial assets</b>      |                          |                          |                          |                          |
| Cash and cash equivalents    | 90,116,674,302           | 115,643,526,768          | 90,116,674,302           | 115,643,526,768          |
| Held-to-maturity investments | 934,300,959,689          | 899,578,321,206          | 934,300,959,689          | 899,578,321,206          |
| Other long-term investment   | 89,881,512,767           | 89,596,873,308           | 89,881,512,767           | 89,596,873,308           |
| Trade receivables            | 14,518,809,338           | 15,808,428,463           | 14,518,809,338           | 15,808,428,463           |
| Other receivables            | 337,623,461,425          | 290,988,901,750          | 337,623,461,425          | 290,988,901,750          |
|                              | <b>1,466,441,417,521</b> | <b>1,411,616,051,495</b> | <b>1,466,441,417,521</b> | <b>1,411,616,051,495</b> |
| <b>Financial liabilities</b> |                          |                          |                          |                          |
| Loans and payables           | 231,792,248,925          | 180,875,235,585          | 231,792,248,925          | 180,875,235,585          |
| Trade payables               | 65,494,891,757           | 31,173,883,726           | 65,494,891,757           | 31,173,883,726           |
| Other payables               | 638,940,651,108          | 649,076,979,272          | 638,940,651,108          | 649,076,979,272          |
|                              | <b>936,227,791,790</b>   | <b>861,126,098,583</b>   | <b>936,227,791,790</b>   | <b>861,126,098,583</b>   |

The fair value of financial assets and liabilities is stated at the amount at which the financial instrument could be converted in a current transaction between the parties, except in the event of a forced sale or liquidation.

The Company does not revalue its financial assets and financial liabilities at fair value as stated in Circular 210/2009/TT-BTC dated 06 November 2009 of the Ministry of Finance as well as the current regulations don't have specific guidelines for determining fair value. As at 01 January 2025 and 31 December 2025, the fair value of financial assets and financial liabilities corresponds to the carrying amounts of these items. The Board of General Directors believes that the fair values of these financial assets and financial liabilities do not materially differ from their carrying amounts at the balance sheet date.

## 9. OTHER INFORMATION

### 9.1 Transactions and balances with related parties

The related parties with the Company include key management members, the individuals involved with key management members and other related parties.

#### 9.1.1 Transactions and balances with key management members, the individuals involved with key management members

The key management members include members of the Board of Administrations, the Board of Supervisors and the Board of Executive. Individuals associated with key management members are close members in the family of key management members.

Transactions with key management members, the individuals involved with key management members

The Company does not have transactions with its key management personnel and related individuals with key management personnel.

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

Income of key management members:

|                                     |                         | Year 2025<br>VND | Year 2024<br>VND |
|-------------------------------------|-------------------------|------------------|------------------|
| <b>The Board of Administrations</b> |                         |                  |                  |
| <b>Position</b>                     |                         |                  |                  |
| Mr Le Tan Cuong                     | Chairman of the Board   | 200,000,004      | 200,000,004      |
| Mr Tran Hong Son                    | Member                  | 133,333,332      | 133,333,332      |
| Mr Nguyen Vu Manh Tuan              | Member                  | 133,333,332      | 133,333,332      |
| Mr Luong Quoc Dat                   | Member                  | 133,333,332      | 133,333,332      |
| Ms Nguyen Thi Tuyet Mai             | Board Secretary         | 80,000,004       | 80,000,004       |
| <b>The Board of Supervisors</b>     |                         |                  |                  |
| Mr Nguyen Ngoc Quang                | Chief Supervisor        | 577,799,891      | 566,296,005      |
| Mr Pham Hoang Anh                   | Member                  | 462,748,066      | 497,093,213      |
| Mr To Minh Chanh                    | Member                  | 120,000,000      | 120,000,000      |
| <b>The Board of Executive</b>       |                         |                  |                  |
| Mr Tran Hong Son                    | General Director        | 1,908,119,599    | 1,866,097,495    |
| Mr Nguyen Viet Hung                 | Deputy General Director | 1,007,005,299    | -                |
| Mr Nguyen Trung Nhan                | Deputy General Director | 1,204,047,283    | 1,090,796,908    |
| Mr Nguyen Vu Manh Tuan              | Deputy General Director | -                | 1,074,926,744    |
| Mr Nguyen Tan Phong                 | Chief Accountant        | 511,437,440      | 492,056,732      |

### 9.1.2 Transactions and balances with other related parties

Transactions with other related parties

Transactions arising between the Company and related parties are as follows:

|   | Year 2025<br>VND | Year 2024<br>VND |
|---|------------------|------------------|
| Tan Thuan Industrial Promotion Company Limited<br>Dividend payable        | 46,243,108,200   | 46,243,108,200   |
| Ho Chi Minh City Public Lighting Joint Stock Company<br>Dividend received | 7,109,550,000    | 7,504,525,000    |

Receivable/(payable) balance with related parties:

|   | 31/12/2025<br>VND | 01/01/2025<br>VND |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Tan Thuan Industrial Promotion Company Limited</b> |                   |                   |
| Other short-term receivables                          | 60,382,481,612    | 60,002,071,622    |
| Short-term payables to suppliers                      | (1,835,025,075)   | (1,835,025,075)   |

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

| <b>Ho Chi Minh City Public Lighting Joint Stock Company</b> |                 |                 |
|---|-----------------|-----------------|
| Investment in associates                                    | 102,683,500,000 | 102,683,500,000 |
| <b>Igreen Technology Corporation</b>                        |                 |                 |
| Other short-term receivables - pay on behalf                | 245,454,545     | 245,454,545     |
| Long-term loan receivables                                  | 5,000,000,000   | 5,000,000,000   |
| Investment in associates                                    | 20,000,000,000  | 20,000,000,000  |

### 9.2 Commitments

#### Assets under operating leases

A lease is classified as an operating lease if the significant risks and rewards of ownership of the asset are with the lessor. Operating lease expenses are recognized as expenses on a straight-line basis over the life of the asset, regardless of the method of lease payment.

#### Commitment to operating lease

The Company signed land lease contracts at Long Hau Commune, Can Giuoc District, Long An Province for the purpose of investment in infrastructure of industrial zones and sublease of land together with infrastructure with the Government from year 2006 to year 2066. According to these contracts, the Company had an obligation to pay land lease expenditure until maturity date in accordance with the current regulations.

As at 31 December 2025, the Company had to pay the remaining land lease fees for the Government over the lease area of 1.568 ha (as at 31 December 2024: 1.418 ha).

As at 31 December 2025, future minimum lease payments under non-cancelable operating lease contracts were:

|                        | 31/12/2025<br>VND      | 31/12/2024<br>VND      |
|------------------------|------------------------|------------------------|
| Within one year        | 186,071,889,224        | 173,793,313,020        |
| Over 1 year to 5 years | 317,520,608,530        | 282,887,664,184        |
| Over 5 years           | 15,457,258,577         | 20,700,803,020         |
|                        | <b>519,049,756,331</b> | <b>477,381,780,225</b> |

#### Capital commitment

Capital expenditure contracted for fixed assets, investment properties and inventories at the balance sheet date but not recognised in the financial statements is as follows:

|                            | 31/12/2025<br>VND      | 31/12/2024<br>VND     |
|----------------------------|------------------------|-----------------------|
| Infrastructure development | 187,815,115,674        | 97,346,932,912        |
|                            | <b>187,815,115,674</b> | <b>97,346,932,912</b> |

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

### 9.3 Segment Information

Segment information is presented by business lines and geographical areas. The main segment reporting is by business field based on main production and business activities.

We do not present segment reports in the financial statements because the Board of General Directors has evaluated and concluded that the Company is currently operating mainly in the field of infrastructure construction for industrial parks, residential and land lease areas have developed infrastructure and provided related support-services,... and mainly focused on activities in the area of Hamlet Long Hau 3, Can Giuoc Commune, Tay Ninh Province, Vietnam.

### 9.4 The obligation to refund the cost incurred for resettlement of Long Hau IZ1 ("The Project")

On 15 August 2007, the Company received Letter No.893/IPC.07 notifying the obligation to refund all costs that Tan Thuan Industrial Promotion Company Limited ("IPC") paid to develop the Project amounting to VND 58,150,554,435, which included variance between the actual cost and exchange cost of resettlement areas of VND 9,279,920,000. The Company settled the entire amount as requested by IPC in 2007.

On 19 April 2018, the Company signed a principle agreement to refund the Project's costs incurred for resettlement to IPC, in which clearly states that the Company is required to refund the total costs including the value of resettlement areas to relevant inhabitants at the reasonable price mutually agreed by both parties; plus cost of using fund; and 10.00% of the normed profit. In accordance with this principle agreement, the two parties agreed that the Refund Obligation Contract will be signed by both parties after finalizing the refund obligation and completing each internal approval procedure.

The Company also agreed to make an advance to IPC within 90 days from the signing date of this agreement. This advance will be resolved in the Refund Obligation Contract. During year 2018, the Company did make an advance of VND 65,098,563,800 to IPC as requested in the principle agreement signed with IPC upon IPC's request. In 2019, IPC issued a VAT invoice for this advance according to the guidance of tax authority.

The Company received certain letters from IPC notifying different calculated amounts to request for payment from the Company: Letter No.608/IPC.18 dated 15 June 2018 with the amount of VND 62,476,082,900, No.751/IPC.18 dated 26 July 2018 with the amount of VND 111,058,460,622, and No.840/IPC.18 dated 23 August 2018 with the amount of VND 328,727,272,003.

From 2020 to 31 December 2025, the Company received the following documents from IPC:

- Document No. 449/IPC.20 dated 03 July 2020, Document No. 484/IPC.21 dated 12 November 2021 and Document No. 194/IPC.22 dated 12 April 2022 on the reimbursement of resettlement costs for the Long Hau Industrial Park project with the amount of VND 328,727,272,003.
- Document No. 13/IPC.23 dated 06 January 2023 on the request to sign the confirmation (phase 1) of the list of resettlement sites of the Long Hau Industrial Park project into the Long Hau Residential Area (2nd time).
- Document No. 326/IPC.23 dated 07 June 2023 and Document No. 791/IPC.23 dated 28 December 2023 on temporary payment of resettlement costs for Long Hau Industrial Park project with the amount of VND 328,727,272,003.
- On 02 July 2024, the company received Document No. 402/IPC.24 dated 27 June 2024 on refunding resettlement costs for Long Hau Industrial Park project with a request for temporary payment of VND 328,727,272,003.
- On 26 December 2024, the Company received Document No. 774/IPC.24 dated 25 December 2024 regarding the reimbursement of resettlement costs for the Long Hau Industrial Park project with a request for temporary payment of VND 328,727,272,003.

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

For the financial year ended 31 December 2025

At the date of these financial statements, the Company is continuing to work with IPC to determine this resettlement cost, so the Company has not collected enough information to determine the resettlement background value of the Project. The Company has not recorded the cost of this resettlement arrangement.

### 9.5 Events subsequent to the balance sheet date

There have been no significant events occurring after the balance sheet date to the date of this report, which would require adjustments or disclosures to be made in the financial statements.



MAI THU PHONG  
Prepared by



NGUYEN TAN PHONG  
Chief Accountant



TRAN HONG SON  
General Director  
Tay Ninh Province, 05 March 2026