

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU
LONG HAU CORPORATION

Số/No: 20/2026/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 CÔNG 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 : Khu công nghiệp Long Hậu, xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh.
Long Hau Industrial Park, Can Giuoc Commune, Tay Ninh Province.

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

Fax: +84-28-3781 8940

Website: www.longhau.com.vn

Người được ủy quyền CBTT/Information disclosed by: Ông/Mr Nguyễn Tấn Phong

Chức danh/ Position: Kế toán trưởng/ Chief Accountant

Loại thông tin công bố:

☒ Định kỳ ☐ 24h ☐ 72h ☐ Theo yêu cầu ☐ Khác

Information discloser type: ☒ Periodic ☐ 24 Hours ☐ 72 hours ☐ Ondemand ☐ Other

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

Báo cáo tài chính Quý II năm 2026.

Financial Statement for the second-quarter of 2026.

Giải trình Báo cáo tài chính Quý II năm 2026.

Explanation of Financial Statement for the second-quarter of 2026.

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 18/07/2026 tại đường dẫn
<http://www.longhau.com.vn/>.

This information was published on the company's website on July 18, 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 18 tháng 07 năm 2026

Tay Ninh, July 18, 2026

Người được Ủy quyền Công bố thông tin
Party authorized to disclose information

Kế toán trưởng

Chief Accountant

Nơi nhận/Recipients:

- Như trên/As above

- Lưu / Archived: TCKT/ Financial & Accountant
Dept.

Công Ty
Cổ Phần
Long Hậu

Digitally signed by Công Ty Cổ
Phần Long Hậu
DN: C=VN, CN=Công Ty Cổ Phần
Long Hậu, L=Can Giuoc, ST=TAY
NINH, UID=MST:1100727545
Reason: I am the author of this
document
Date: 2026.07.18
17:01:12
+07'00'
Foxit PDF Reader Version:
2026.1.0



Nguyễn Tấn Phong

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ 2 - NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN
LONG HẬU



Công ty cổ phần Long Hậu

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Hậu, xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

Báo cáo tài chính giữa niên độ

Quý 2 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 2 năm 2026

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.378.847.532.878	2.345.442.422.674
Tiền và các khoản tương đương tiền	110		147.723.893.895	79.500.224.191
Tiền	111	V.1	72.723.893.895	79.500.224.191
Các khoản tương đương tiền	112	V.1	75.000.000.000	-
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		884.202.316.623	953.723.428.099
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	123	V.2	884.202.316.623	953.723.428.099
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		507.559.430.139	473.833.372.814
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	30.782.963.614	27.711.754.942
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	54.187.693.890	43.611.366.823
Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	422.834.227.180	402.755.705.594
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	V.6	(245.454.545)	(245.454.545)
Hàng tồn kho	140		826.302.739.040	824.221.436.772
Hàng tồn kho	141	V.7	826.302.739.040	824.221.436.772
Tài sản ngắn hạn khác	160		13.059.153.181	14.163.960.798
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		397.466.028	926.622.060
Thuế GTGT được khấu trừ	162		12.661.143.935	12.792.594.753
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		543.218	444.743.985
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.048.374.027.060	1.042.384.507.263
Các khoản phải thu dài hạn	210		17.276.296.648	3.808.208.896
Phải thu dài hạn khác	215	V.8	22.276.296.648	8.808.208.896
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216	V.9	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
Tài sản cố định	220		48.145.875.374	50.406.439.410
Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	45.941.477.448	48.136.161.880
- Nguyên giá	222		151.920.030.748	151.823.030.748
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(105.978.553.300)	(103.686.868.868)
Tài sản cố định vô hình	227	V.11	2.204.397.926	2.270.277.530
- Nguyên giá	228		3.393.915.972	3.393.915.972
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(1.189.518.046)	(1.123.638.442)
Bất động sản đầu tư	240	V.12	681.501.586.212	695.934.834.198
- Nguyên giá	241		1.181.099.356.151	1.181.099.356.151
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(499.597.769.939)	(485.164.521.953)
Tài sản dở dang dài hạn	250		56.848.236.040	52.217.343.271
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.13	56.848.236.040	52.217.343.271
Đầu tư tài chính dài hạn	260		190.957.944.186	192.672.779.680
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V.14	122.693.500.000	122.693.500.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.14	99.630.000.000	99.630.000.000
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264	V.14	(31.365.555.814)	(29.650.720.320)
Tài sản dài hạn khác	270		53.644.088.600	47.344.901.808
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.15	53.644.088.600	47.344.901.808
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		3.427.221.559.938	3.387.826.929.937

11
C
C
L
GI

NGUỒN VỐN	
NỢ PHẢI TRẢ	
Nợ ngắn hạn	
Phải trả người bán ngắn hạn	
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	
Phải trả người lao động	
Chi phí phải trả ngắn hạn	
Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	
Phải trả ngắn hạn khác	
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	
Nợ dài hạn	
Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	
Phải trả dài hạn khác	
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	
VỐN CHỦ SỞ HỮU	
Vốn góp của chủ sở hữu	
- <i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	
Thặng dư vốn	
Quỹ đầu tư phát triển	
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	
- <i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	
- <i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	

Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
300		1.545.309.335.348	1.438.980.062.749
310		797.859.734.476	697.315.748.272
311	V.16	21.016.172.588	17.808.899.992
312	V.16	8.439.773.346	34.505.452.530
313	V.17	105.294.339.700	269.118.700
314	V.18	15.374.145.904	23.182.407.854
315		2.473.026.714	372.698.789
316	V.19	535.519.828.226	540.737.165.542
319		47.324.700	22.042.553
320	V.20	8.030.691.315	4.900.914.551
321	V.21	25.316.625.595	28.737.542.260
323	V.22	76.347.806.388	46.779.505.501
330		747.449.600.872	741.664.314.477
337		1.181.567.653	2.115.148.106
338	V.23	114.308.999.873	105.215.558.341
339	V.21	212.501.880.000	219.058.960.000
342	V.24	419.457.153.346	415.274.648.030
400		1.881.912.224.590	1.948.846.867.188
411	V.25	500.120.100.000	500.120.100.000
411a	V.25	500.120.100.000	500.120.100.000
412	V.25	71.770.248.000	71.770.248.000
418	V.25	329.029.606.098	178.619.608.048
420	V.25	980.992.270.492	1.198.336.911.140
420a		793.696.490.090	1.086.153.694.940
420b		187.295.780.402	112.183.216.200
440		3.427.221.559.938	3.387.826.929.937

Tây Ninh, ngày 17 tháng 07 năm 2026


Mai Thu Phong
Người lập


Nguyễn Tấn Phong
Kế toán trưởng




Trần Hồng Sơn
Tổng giám đốc

Công ty cổ phần Long Hậu
Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Hậu, xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh, Việt Nam
Báo cáo tài chính giữa niên độ
Quý 2 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý 2 năm 2026

Mã số	Thuyết minh	Quý 2		Lũy kế từ đầu năm	
		Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	VI.1	189.154.780.349	223.248.858.263	365.365.368.858	457.013.443.173
2		-	-	-	-
10	VI.1	189.154.780.349	223.248.858.263	365.365.368.858	457.013.443.173
11	VI.2	93.149.239.667	96.026.958.828	172.867.455.315	189.658.833.686
20		96.005.540.682	127.221.899.435	192.497.913.543	267.354.609.487
21					-
22	VI.3	9.851.917.944	7.179.628.014	25.555.429.349	22.760.647.211
23	VI.4	6.339.468.825	4.696.580.022	10.728.797.490	9.837.909.574
24		4.624.633.331	3.237.323.376	9.111.728.909	6.440.863.579
25	VI.5	1.060.149.793	3.771.058.797	4.695.227.164	5.366.181.797
26	VI.6	14.933.630.514	14.349.042.375	26.913.930.890	27.136.363.005
30		83.524.209.494	111.584.846.255	175.715.387.348	247.774.802.322
31	VI.7	15.102.512.201	535.537.884	72.998.308.137	1.620.035.305
32		3.273.363.872	71.252.036	13.477.505.437	71.259.135
40		11.829.148.329	464.285.848	59.520.802.700	1.548.776.170
50		95.353.357.823	112.049.132.103	235.236.190.048	249.323.578.492
51		16.058.288.305	10.796.009.109	39.071.196.133	24.578.763.709
52		4.182.505.316	11.439.931.948	8.869.213.513	24.847.020.949
60		75.112.564.202	89.813.191.046	187.295.780.402	199.897.793.834

Tây Ninh, ngày 27 tháng 07 năm 2026



Nguyễn Tấn Phong
Kế toán trưởng

Trần Hồng Sơn
Tổng giám đốc

Mai Thu Phong
Người lập

275
TỶ
IẢN
IẬU
P. L

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp trực tiếp)
Quý 2 năm 2026

Chi tiêu	Quý 2		Lũy kế từ đầu năm	
	Mã số	TM	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1		172.112.132.498	143.110.392.572
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2		(114.486.989.879)	(76.892.947.392)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3		(6.100.818.231)	(6.894.639.613)
4. Tiền lãi vay đã trả	4		(4.624.633.331)	(3.237.323.376)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5		(23.771.300.062)	255.894.213
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6		26.762.774.049	2.583.226.566
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7		(41.544.334.548)	(27.205.268.297)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		8.346.830.496	31.719.334.673
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(9.518.193.547)	(10.244.658.765)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(109.478.888.524)	(195.617.249.246)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		179.000.000.000	182.330.818.602
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		9.665.327.164	12.172.611.657
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		69.668.245.093	(11.358.477.752)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(9.977.996.665)	(15.295.746.665)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(35.511.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(9.977.996.665)	(15.331.257.665)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		68.037.078.924	5.029.599.256
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		79.500.224.191	122.296.323.637
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		186.590.780	919.313.857
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1	147.723.893.895	128.245.236.750

Tây Ninh, ngày 17 tháng 07 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU
H. CẦN GIUỘC. T. TÂY NINH

Mai Thu Phong
Người lập

Nguyễn Tấn Phong
Kế toán trưởng

Trần Hồng Sơn
Tổng giám đốc

CÔNG TY CP LONG HẬU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 2 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Mẫu số B 09 – DN

(Đơn vị tính: VND)

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Long Hậu ("Công ty") là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1100727545 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Long An cấp ngày 23 tháng 05 năm 2006. Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp đã được đăng ký thay đổi với lần thay đổi gần nhất là lần thứ 20, ngày 06 tháng 07 năm 2026.

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 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 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 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.

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

CÔNG TY CP LONG HẬU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 2 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Mẫu số B 09 – DN

(Đơn vị tính: VND)

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

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 hoà 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 romooc; 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 Quý 2 năm 2026, 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 Tp. HCM, Khu phố 6, Phường Linh Xuân, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính	40,00%	40,00%	40,00%
Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng Tp. Hồ Chí Minh ("Sapulico")	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	27,80%	27,80%	27,80%

CÔNG TY CP LONG HẬU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 2 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Mẫu số B 09 – DN

(Đơn vị tính: VND)

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

1.6 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính giữa niên độ

Các số liệu trình bày trong báo cáo tài chính Quý 2 năm 2026 kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 so sánh được với số liệu tương ứng của kỳ trước.

1.7 Nhân viên

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, tổng số nhân viên của Công ty là 122 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 MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 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 giữa niên độ.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

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 kỳ 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 kỳ 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.

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.

545
Y
IN
AU
LONG

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.

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

Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư 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.

Bất động sản khu công nghiệp và khu dân cư được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa bất động sản đến điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của các bất động sản xây dựng để bán bao gồm chi phí tiền thuê đất, tiền sử dụng đất, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, chi phí làm đường và xây dựng hệ thống thoát nước, chi phí trồng cây xanh và các cơ sở hạ tầng khác, chi phí xây dựng trả cho nhà thầu, chi phí lãi vay được vốn hóa, chi phí tư vấn, thiết kế, v.v. và các chi phí liên quan khác kể cả các chi phí ước tính.

• 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 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.

• Khu dân cư và khu chuyên gia chuyển đổi

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

Giá thành bao gồm giá trị quyền sử dụng đất; chi phí xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng; và chi phí lập kế hoạch, thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuê 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.

CÔNG TY CP LONG HẬU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 2 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Mẫu số B 09 – DN

(Đơn vị tính: VND)

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

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

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 năm.

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 năm.

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

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 nhượng quyền

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.

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 trữ

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 năm 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.

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.

Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với hợp đồng cho thuê lại đất khu công nghiệp dựa trên các quy định sau:

- ❖ Đoạn 16 - Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 – Doanh thu và thu nhập khác (Ban hành và công bố theo Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2002).

" 16. Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán;
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó."

- ❖ Đồng thời, Hợp đồng với Bên Thuê được quy định cụ thể:

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



CÔNG TY CP LONG HẬU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 2 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

(Đơn vị tính: VND)

Mẫu số B 09 – DN

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

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

Doanh thu bán hàng hóa 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 hoá (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.

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.

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 CP LONG HẬU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 2 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Mẫu số B 09 – DN

(Đơn vị tính: VND)

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

- Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

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

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

Công ty / đối tượng	Quan hệ
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Công Nghệ Igreen	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng Thành phố Hồ Chí Minh ("Sapulico")	Công ty liên kết
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc	Thành viên chủ chốt

CÔNG TY CP LONG HẬU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý 2 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026
(Đơn vị tính: VND)

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán

	30/06/2026	01/04/2026
1. Tiền và các khoản tương đương tiền		
Tiền gửi ngân hàng	72.723.893.895	79.500.224.191
Các khoản tương đương tiền	75.000.000.000	-
Cộng	147.723.893.895	79.500.224.191
2. Đầu tư tài chính ngắn hạn	30/06/2026	01/04/2026
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	884.202.316.623	953.723.428.099
Cộng	884.202.316.623	953.723.428.099
3. Các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn	30/06/2026	01/04/2026
Công ty Cổ phần PI Logistics Long Hậu	-	5.670.022.400
Công ty TNHH A-Fruit Global	5.346.607.500	-
Khách hàng khác	25.436.356.114	22.041.732.542
Cộng	30.782.963.614	27.711.754.942
4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	30/06/2026	01/04/2026
Bên thứ ba		
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng Huyện Cần Giuộc	-	-
Công ty TNHH Xây dựng IVY	29.433.638.386	29.433.638.386
Công ty CP ĐTXDTM Khang Nam	12.536.999.514	-
Công ty Cổ phần Design & Build	1.377.669.100	4.095.818.575
Nhà cung cấp khác	10.839.386.890	10.081.909.862
Bên liên quan	-	-
Cộng	54.187.693.890	43.611.366.823
5. Phải thu khác ngắn hạn	30/06/2026	01/04/2026
Bên liên quan	60.627.936.166	60.627.936.166
Công ty Cổ phần Công Nghệ IGREEN – chi hộ	245.454.545	245.454.545
Công ty TNHH MTV phát triển công nghiệp Tân Thuận (*)	60.382.481.621	60.382.481.621
Bên thứ ba	362.206.291.014	342.127.769.428
Kinh phí bồi thường và thỏa thuận bồi thường các dự án	329.233.008.206	309.905.919.181
Tạm ứng	522.113.750	547.113.750
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	4.744.900.000	4.750.900.000
Phải thu hợp tác kinh doanh	23.430.809.738	23.430.809.738
Phải thu khác	4.275.459.320	3.493.026.759
Cộng	422.834.227.180	402.755.705.594

(*) Bao gồm khoản tạm ứng cho IPC nghĩa vụ hoàn trả chi phí bố trí tái định cư cho dự án KCN Long Hậu 1 với số tiền là 59.180.512.545 Đồng (chưa bao gồm VAT) 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 bố trí tái định cư của Dự án này (Thuyết minh VII.1)

CÔNG TY CP LONG HẬU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý 2 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026
(Đơn vị tính: VND)

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

	30/06/2026	01/04/2026
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần Công Nghệ IGREEN – Chi hộ	245.454.545	245.454.545
Cộng	245.454.545	245.454.545
7. Hàng tồn kho	30/06/2026	01/04/2026
Chi phí đầu tư xây dựng Khu công nghiệp, khu dân cư ^(*)	825.212.052.204	823.330.597.730
Nguyên vật liệu	809.753.285	609.337.885
Hàng hóa bất động sản	229.118.181	229.118.181
Thành phẩm nước tinh khiết	51.815.370	52.382.976
Cộng	826.302.739.040	824.221.436.772
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Cộng giá trị thuần hàng tồn kho	826.302.739.040	824.221.436.772
(*) Bao gồm:	30/06/2026	01/04/2026
Chi phí đầu tư xây dựng các khu công nghiệp Long Hậu	678.015.961.146	676.953.900.025
Chi phí đầu tư xây dựng các khu dân cư	147.196.091.058	146.376.697.705
Cộng	825.212.052.204	823.330.597.730
8. Phải thu dài hạn khác	30/06/2026	01/04/2026
- Bên liên quan		
Công ty cổ phần công nghệ Igreen:		
Cho vay (MS 215)	5.000.000.000	5.000.000.000
Bên thứ ba		
Các khoản ký quỹ đầu tư dự án	17.276.296.648	3.808.208.896
Cộng	22.276.296.648	8.808.208.896
9. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	30/06/2026	01/04/2026
- Bên liên quan		
Công ty cổ phần công nghệ Igreen:		
Dự phòng phải thu khó đòi (MS 219)	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
Giá trị thuần	-	-

CÔNG TY CP LONG HẬU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý 2 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026
(Đơn vị tính: VND)

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

10. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản khác	Cộng
Nguyên giá						
01/04/2026	91.344.846.074	34.250.903.971	21.314.219.850	1.676.166.684	3.236.894.169	151.823.030.748
Tăng	-	97.000.000	-	-	-	97.000.000
30/06/2026	91.344.846.074	34.347.903.971	21.314.219.850	1.676.166.684	3.236.894.169	151.920.030.748
Khấu hao lũy kế						
01/04/2026	67.966.096.498	17.809.398.086	14.488.068.380	1.043.404.465	2.379.901.439	103.686.868.868
Tăng	1.347.401.943	569.365.529	279.814.377	55.624.896	39.477.687	2.291.684.432
30/06/2026	69.313.498.441	18.378.763.615	14.767.882.757	1.099.029.361	2.419.379.126	105.978.553.300
Giá trị còn lại						
01/04/2026	23.378.749.576	16.441.505.885	6.826.151.470	632.762.219	856.992.730	48.136.161.880
30/06/2026	22.031.347.633	15.969.140.356	6.546.337.093	577.137.323	817.515.043	45.941.477.448

11. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Giấy phép nhượng quyền	Phần mềm máy tính và bản quyền	Cộng
Nguyên giá				
01/04/2026	1.777.800.000	1.312.615.972	303.500.000	3.393.915.972
30/06/2026	1.777.800.000	1.312.615.972	303.500.000	3.393.915.972
Khấu hao lũy kế				
01/04/2026	237.800.000	582.338.442	303.500.000	1.123.638.442
Tăng	-	65.879.604	-	65.879.604
30/06/2026	237.800.000	648.218.046	303.500.000	1.189.518.046
Giá trị còn lại				
01/04/2026	1.540.000.000	730.277.530	-	2.270.277.530
30/06/2026	1.540.000.000	664.397.926	-	2.204.397.926

CÔNG TY CP LONG HẬU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý 2 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026
(Đơn vị tính: VND)

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

12. Bất động sản đầu tư

	<u>Khu lưu trú</u>	<u>Các dự án Nhà xưởng</u>	<u>Trung tâm thương mại</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá				
01/04/2026	183.560.895.127	952.203.654.231	45.334.806.793	1.181.099.356.151
30/06/2026	183.560.895.127	952.203.654.231	45.334.806.793	1.181.099.356.151
Khấu hao lũy kế				
01/04/2026	106.299.747.582	365.196.696.218	13.668.078.153	485.164.521.953
Tăng	1.796.868.429	12.058.855.128	577.524.429	14.433.247.986
30/06/2026	108.096.616.011	377.255.551.346	14.245.602.582	499.597.769.939
Giá trị còn lại				
01/04/2026	77.261.147.545	587.006.958.013	31.666.728.640	695.934.834.198
30/06/2026	75.464.279.116	574.948.102.885	31.089.204.211	681.501.586.212

7543
TY
ẤN
ẬU
LO

CÔNG TY CP LONG HẬU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý 2 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026
(Đơn vị tính: VND)

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	30/06/2026	01/04/2026
Mua sắm TSCĐ - Phần mềm các loại	480.000.000	240.000.000
Hệ thống cung cấp nước	7.513.582.716	7.513.582.716
Dự án Nhà máy nước Mỹ Lộc và khác	30.655.990.987	30.655.990.987
Dự án nhà xưởng	14.250.093.750	13.546.120.113
Công trình khác	3.948.568.587	261.649.455
Cộng	56.848.236.040	52.217.343.271

14. Đầu tư tài chính dài hạn

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	% sở hữu	Giá trị đầu tư		Ngành nghề	Địa chỉ
		30/06/2026	01/04/2026		
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen	40,0%	20.000.000.000	20.000.000.000	Công nghệ thông tin	Phường Linh Xuân, Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty Cổ phần chiếu sáng công cộng TP. Hồ Chí Minh (*)	27,8%	102.693.500.000	102.693.500.000	Chiếu sáng, tín hiệu giao thông	121 Châu Văn Liêm, Phường Chợ Lớn, Thành Phố HCM
Cộng		122.693.500.000	122.693.500.000		

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2026		01/04/2026	
	Số cổ phiếu	VNĐ	Số cổ phiếu	VNĐ
Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Gia Định	1.226.875	19.630.000.000	1.226.875	19.630.000.000
Công ty cổ phần Cảng Sài Gòn - Hiệp Phước	80.000	80.000.000.000	80.000	80.000.000.000
Cộng	1.306.875	99.630.000.000	1.306.875	99.630.000.000

Dự phòng khoản đầu tư dài hạn khác

	30/06/2026	01/04/2026
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Cảng Sài Gòn Hiệp Phước	11.365.555.814	9.650.720.320
Cộng	31.365.555.814	29.650.720.320

15. Chi phí trả trước dài hạn

	30/06/2026	01/04/2026
Tiền thuê đất đã trả trước	37.610.461.217	37.862.123.294
Công cụ, dụng cụ	275.609.665	356.690.421
Khác	15.758.017.718	9.126.088.093
Cộng	53.644.088.600	47.344.901.808

16. Phải trả người bán và người mua trả trước ngắn hạn

	30/06/2026	01/04/2026
Phải trả người bán (16.1)	21.016.172.588	17.808.899.992
Người mua trả trước (16.2)	8.439.773.346	34.505.452.530
Cộng	29.455.945.934	91.860.108.315

CÔNG TY CP LONG HẬU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý 2 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026
(Đơn vị tính: VND)

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

(16.1) Bao gồm:	30/06/2026	01/04/2026
- Bên liên quan	1.835.025.075	1.835.025.075
Công ty TNHH một thành viên phát triển công nghiệp Tân Thuận	1.835.025.075	1.835.025.075
- Bên thứ ba	19.181.147.513	15.973.874.917
Công ty cổ phần tư vấn xây lắp Thành An 665	10.315.984.457	10.315.984.457
Nhà cung cấp khác	8.865.163.056	5.657.890.460
Cộng	21.016.172.588	17.808.899.992
(16.2) Bao gồm:	30/06/2026	01/04/2026
- Bên thứ ba		
Công ty TNHH A-Fruit Global	-	32.079.645.000
Công ty CP Công nghiệp lạnh Á Châu	1.643.071.415	-
Khách hàng khác	6.796.701.931	2.425.807.530
Cộng	8.439.773.346	34.505.452.530
17. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	30/06/2026	01/04/2026
Phải trả cổ tức	105.294.339.700	269.118.700
Cộng	105.294.339.700	269.118.700
18. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	30/06/2026	01/04/2026
Thuế GTGT hàng bán nội địa	10.094.496.782	10.151.661.807
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.110.096.290	12.823.108.047
Thuế thu nhập cá nhân	115.667.242	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	53.885.590	207.638.000
Cộng	15.374.145.904	23.182.407.854
19. Chi phí phải trả ngắn hạn	30/06/2026	01/04/2026
Chi phí ước tính phát sinh thêm để hoàn thành cơ sở hạ tầng của các khu đất dân cư, nhà xưởng và đất Khu công nghiệp đã được ghi nhận doanh thu	526.270.988.354	524.784.584.520
Chi phí phải trả khác	9.248.839.872	15.952.581.022
Cộng	535.519.828.226	540.737.165.542
20. Phải trả khác ngắn hạn	30/06/2026	01/04/2026
- Bên liên quan		
Công ty TNHH MTV Phát triển Công Nghiệp Tân Thuận (IPC)	-	-
- Bên thứ ba		
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.883.326.119	3.447.230.487
Phải trả khác	4.147.365.196	1.453.684.064
Cộng	8.030.691.315	4.900.914.551

CÔNG TY CP LONG HẬU**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Quý 2 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026**

(Đơn vị tính: VND)

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

21. Vay	30/06/2026	01/04/2026
- Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (21.1)	161.009.200.000	162.666.280.000
- Ngân hàng TNHH MTV SHINHAN Việt Nam (21.2)	409.305.595	1.637.222.260
- Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (21.3)	76.400.000.000	83.493.000.000
Cộng	237.818.505.595	247.796.502.260
Trong đó, Vay chưa đến hạn	30/06/2026	01/04/2026
- Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	153.130.880.000	154.787.960.000
- Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	59.371.000.000	64.271.000.000
Cộng	212.501.880.000	219.058.960.000

(21.1) Khoản vay nhằm mục đích:

- Thực hiện đầu tư dự án Hệ thống Điện mặt trời áp mái khu NXXS lô T4 - KCN Long Hậu được đảm bảo bằng tài sản hình thành của chính Dự án. Dư nợ vay tại ngày 30/06/2026 cho Dự án này 2.940.000.000 đồng;

- Thực hiện đầu tư dự án Nhà xưởng công nghệ cao Long Hậu - Đà Nẵng lô J4 giai đoạn 1 mở rộng được đảm bảo bằng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành CV 237788, sổ vào sổ cấp GCN:CT58509 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp ngày 09/10/2020. Dư nợ vay tại ngày 30/06/2026 cho Dự án này 18.019.200.000 đồng.

- Thực hiện Dự án "Xây dựng Nhà xưởng xây sẵn cao tầng (giai đoạn 2) tại khu công nghiệp Long Hậu". Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản hình thành trong tương lai và quyền khai thác, quản lý dự án đầu tư. Dư nợ vay tại ngày 30/06/2026 cho Dự án này 140.000.000.000 đồng;

- Thực hiện Dự án "Nhà xưởng xây sẵn cao tầng lô 3F (giai đoạn 1) tại khu công nghiệp Long Hậu" 3 (gđ 1). Khoản vay này được đảm bảo bằng Quyền sử dụng đất số DL447988 và tài sản hình thành trong tương lai của dự án đầu tư. Dư nợ vay tại ngày 30/06/2026 cho Dự án này 50.000.000 đồng;

(21.2) Khoản vay nhằm mục đích:

- Thực hiện Dự án "Xây dựng Trung tâm dịch vụ tại khu công nghiệp Long Hậu". Khoản vay này được đảm bảo bằng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành DB 613341, sổ vào sổ cấp GCN: CT61643 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp ngày 13/05/2021. Dư nợ vay tại ngày 30/06/2026 cho Dự án này 409.305.595 đồng.

(21.3) Khoản vay nhằm mục đích:

- Thực hiện Dự án "Xây dựng Nhà máy xử lý nước thải Gđ 3 tại Khu công nghiệp Long Hậu". Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản hình thành trong tương lai của chính dự án. Dư nợ vay tại ngày 30/06/2026 cho Dự án này 3.600.000.000 đồng;

- Thực hiện Dự án "Nhà Xưởng xây sẵn lô 3A (23-24-25-26)". Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất số DE340953, sổ vào sổ cấp GCN: CT66805 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp ngày 14/11/2022 và tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với đất. Dư nợ vay tại ngày 30/06/2026 cho Dự án này 32.800.000.000 đồng;

- Thực hiện Dự án "Nhà Xưởng xây sẵn lô 3A (19-20-21-22)". Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất số DE340954, sổ vào sổ cấp GCN: CT66806 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp ngày 14/11/2022 và tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với đất. Dư nợ vay tại ngày 30/06/2026 cho Dự án này 40.000.000.000 đồng.

22. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	30/06/2026	01/04/2026
Quỹ khen thưởng	8.337.383.442	379.786.979
Quỹ phúc lợi nhân viên	26.304.738.457	19.889.596.233
Quỹ phúc lợi cộng đồng	23.909.280.101	19.461.935.701
Quỹ khen thưởng Hội đồng quản trị và ban điều hành	17.796.404.388	7.048.186.588
Cộng	76.347.806.388	46.779.505.501

CÔNG TY CP LONG HẬU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý 2 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026
(Đơn vị tính: VND)

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

23.	Phải trả khác dài hạn	30/06/2026	01/04/2026		
	- Bên thứ ba				
	Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	114.308.999.873	105.215.558.341		
	Cộng	114.308.999.873	105.215.558.341		
24.	Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Quý 2-Năm 2026	Quý 2-Năm 2025		
	Số đầu kỳ	415.274.648.030	405.055.915.937		
	Phát sinh tăng	7.222.681.350	14.333.894.160		
	Phát sinh giảm	3.040.176.034	3.014.303.921		
	Số cuối kỳ	419.457.153.346	416.375.506.176		
25.	Nguồn vốn chủ sở hữu				
	Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu				
		01/04/2026	Tăng	Giảm	30/06/2026
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	500.120.100.000	-	-	500.120.100.000
	Quỹ đầu tư phát triển	178.619.608.048	150.409.998.050	-	329.029.606.098
	Thặng dư vốn cổ phần	71.770.248.000	-	-	71.770.248.000
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	1.198.336.911.140	75.112.564.202	292.457.204.850	980.992.270.492
	Cộng	1.948.846.867.188	225.522.562.252	292.457.204.850	1.881.912.224.590

7543
 TỶ
 AN
 AU
 LONG

CÔNG TY CP LONG HẬU**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Quý 2 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026**

(Đơn vị tính: VND)

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

VI. Thông tin bổ sung Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 2-Năm 2026	Quý 2-Năm 2025
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	53.466.075.000	109.993.260.000
Doanh thu cho thuê nhà xưởng, khu lưu trú, trung tâm thương mại	61.864.653.640	56.267.141.633
Doanh thu các hoạt động khác	73.824.051.709	56.988.456.630
Tổng doanh thu	189.154.780.349	223.248.858.263
Các khoản giảm trừ	-	-
Cộng doanh thu thuần	189.154.780.349	223.248.858.263
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng</i>	<i>53.466.075.000</i>	<i>109.993.260.000</i>
<i>Doanh thu cho thuê nhà xưởng, khu lưu trú, trung tâm thương mại</i>	<i>61.864.653.640</i>	<i>56.267.141.633</i>
<i>Doanh thu các hoạt động khác</i>	<i>73.824.051.709</i>	<i>56.988.456.630</i>
2. Giá vốn hàng bán	Quý 2-Năm 2026	Quý 2-Năm 2025
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	16.818.007.500	37223856600
Giá vốn cho thuê nhà xưởng, khu lưu trú, trung tâm thương mại	20.418.696.212	19.273.714.965
Giá vốn các hoạt động khác	55.912.535.955	39.529.387.263
Cộng	93.149.239.667	96.026.958.828
3. Doanh thu hoạt động tài chính	Quý 2-Năm 2026	Quý 2-Năm 2025
Lãi tiền gửi	9.665.327.164	6.260.314.157
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	186.590.780	919.313.857
Cộng	9.851.917.944	7.179.628.014
4. Chi phí hoạt động tài chính	Quý 2-Năm 2026	Quý 2-Năm 2025
Chi phí lãi vay	4.624.633.331	3.237.323.376
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	1.714.835.494	1.459.256.646
Cộng	6.339.468.825	4.696.580.022
5. Chi phí bán hàng	Quý 2-Năm 2026	Quý 2-Năm 2025
Chi phí dịch vụ mua ngoài	801.163.950	3.420.477.530
Chi phí bằng tiền khác	258.985.843	350.581.267
Cộng	1.060.149.793	3.771.058.797
6. Chi phí quản lý	Quý 2-Năm 2026	Quý 2-Năm 2025
Chi phí nhân viên	7.703.553.687	8.144.949.834
Chi phí khấu hao	697.173.174	656.373.298
Chi phí dịch vụ mua ngoài.	241.162.144	261.109.566
Chi phí bằng tiền khác.	6.291.741.509	5.286.609.677
Cộng	14.933.630.514	14.349.042.375

CÔNG TY CP LONG HẬU**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Quý 2 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026**

(Đơn vị tính: VND)

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

	Quý 2-Năm 2026	Quý 2-Năm 2025
7. Thu nhập khác		
Tiền thu từ bồi thường đất	14.747.500.000	-
Thu nhập từ phạt hợp đồng	62.939.731	421.950.777
Thu nhập khác	292.072.470	113.587.107
Cộng	15.102.512.201	535.537.884
8. Chi phí khác	Quý 2-Năm 2026	Quý 2-Năm 2025
Hoàn nhập tiền ứng trước bồi thường đất	3.237.392.000	-
Tiền phạt vi phạm hành chính	-	-
Chi phí khác	35.971.872	71.252.036
Cộng	3.273.363.872	71.252.036

VII. Các thông tin khác**1. Nghiệp vụ với các Bên liên quan****Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan**

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

Thu nhập của các thành viên chủ chốt như sau:

	Quý 2-Năm 2026	Quý 2-Năm 2025
Ban Tổng Giám đốc (lương)	804.928.963	807.566.363
Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát (thù lao)	-	270.000.000
	804.928.963	1.077.566.363

Giao dịch với các bên liên quan khác**Bên liên quan**

Công ty TNHH MTV phát triển công nghiệp Tân Thuận
 Công ty Cổ phần chiếu sáng công cộng TP.Hồ Chí Minh
 Công ty cổ phần công nghệ Igreen

Mối quan hệ

Công ty góp vốn
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, công nợ với các bên liên quan như sau:

	30/06/2026	01/04/2026
Công ty cổ phần công nghệ Igreen		
Cho vay	5.000.000.000	5.000.000.000
Phải thu do chi hộ	245.454.545	245.454.545
Cộng nợ phải thu	5.245.454.545	5.245.454.545
Công ty TNHH MTV phát triển công nghiệp Tân Thuận	30/06/2026	01/04/2026
Tạm ứng chi phí xây dựng KCN	821.559.076	821.559.076
Tạm ứng chi phí tái định cư dự án KCN LH1 (*)	59.180.512.545	59.180.512.545
Chi phí bồi thường Khu dân cư Long Hậu	380.410.000	380.410.000
Cộng nợ phải thu	60.382.481.621	60.382.481.621

CÔNG TY CP LONG HẬU

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 2 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

(Đơn vị tính: VND)

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

(*) NGHĨA VỤ HOÀN TRẢ CHI PHÍ BỐ TRÍ TÁI ĐỊNH CƯ CHO DỰ ÁN KCN LONG HẬU 1 ("DỰ ÁN"):

Vào ngày 15 tháng 8 năm 2007, Công ty nhận được Văn bản số 893/IPC.07 về việc hoàn trả các khoản chi phí do IPC đã chi trước đây để phát triển Dự án với số tiền là 58.150.554.435 Đồng, trong đó, bao gồm 9.279.920.000 Đồng giá chênh lệch giữa thực tế và hoán đổi đất cho dự án tái định cư. Công ty đã hoàn tất việc thanh toán các chi phí trên theo yêu cầu của IPC trong năm 2007. Ngày 19 tháng 4 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 59.180.512.545 Đồng (chưa bao gồm VAT) theo yêu cầu của Thỏa thuận nguyên tắc này (Thuyết minh V.5). Trong năm 2019, IPC đã tiến hành xuất hóa 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 Đồng; Văn bản số 751/IPC.18 ngày 26 tháng 7 năm 2018 với số tiền là 111.058.460.622 Đồng; và Văn bản số 840/IPC.18 ngày 23 tháng 8 năm 2018 với số tiền là 328.727.272.003 Đồng. Công ty có nhận 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, 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 KCN Long Hậu với số tiền 328.727.272.003 Đồng. Trong năm 2023, công ty có nhận 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 hoàn trả chi phí bố trí tái định cư cho dự án KCN Long Hậu với số tiền 328.727.272.003 Đồng.

Trong năm 2024 công ty đã nhận được văn bản số 402/IPC.24 ngày 27/06/2024 và văn bản số 774/IPC.24 ngày 25/12/2024 về việc hoàn trả chi phí bố trí tái định cư cho dự án KCN Long Hậu với đề nghị tạm thanh toán số tiền 328.727.272.003 Đồng. Tại 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.

Công ty TNHH MTV phát triển công nghiệp Tân Thuận

Phải trả mua nhà máy nước

Cộng nợ phải trả

30/06/2026

1.835.025.075

1.835.025.075

01/04/2026

1.835.025.075

1.835.025.075

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty Cổ phần chiếu sáng công cộng TP.Hồ Chí Minh

Công ty cổ phần công nghệ Igreen

30/06/2026

102.693.500.000

20.000.000.000

122.693.500.000

01/04/2026

102.693.500.000

20.000.000.000

122.693.500.000

2 Cam kết thuê hoạt động

Công ty ký các hợp đồng thuê đất tại xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An để sử dụng vào mục đích đầu tư cơ sở hạ tầng của khu công nghiệp và cho thuê lại với Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Long An từ năm 2006 đến năm 2066. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 Công ty còn phải trả tiền thuê đất hàng năm cho Nhà nước trên diện tích 1,56 ha.

2754
CÔNG TY
HẠN
HẬU
T. LO

CÔNG TY CP LONG HẬU

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 2 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

(Đơn vị tính: VND)

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

3. Thông tin về 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.

Tây Ninh, ngày 17 tháng 07 năm 2026



Trần Hồng Sơn
Tổng Giám đốc

Mai Thu Phong
Người lập

Nguyễn Tấn Phong
Kế toán trưởng



CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Hậu,
xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc

Số: 20H /2026/CV-LHC-TCKT

Tây Ninh, ngày 17 tháng 07 năm 2026

V/v Giải trình lợi nhuận thay đổi trên 10%
của Báo cáo tài chính Quý 2 năm 2026
so với Quý 2 năm 2025

**Kính gửi: ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM**

Tổ chức niêm yết: Công ty Cổ phần Long Hậu.

Mã CK: LHG.

Trước tiên, Công ty cổ phần Long Hậu (LHC) xin gửi lời chào trân trọng đến Quý cơ quan và chân thành cảm ơn sự quan tâm, hỗ trợ của Quý cơ quan trong suốt thời gian qua.

- Căn cứ thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài Chính về hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.
- Căn cứ thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài Chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư về giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch chứng khoán; bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán; hoạt động của công ty chứng khoán và công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.
- Căn cứ Báo cáo tài chính Quý 2/2026 của Công ty cổ phần Long Hậu đã công bố.

Theo báo cáo tài chính Quý 2/2026 của LHC, lợi nhuận sau thuế là 75,11 tỷ đồng, giảm 14,70 tỷ đồng (trên 10%) so cùng kỳ năm 2025 (89,81 tỷ đồng), LHC xin giải trình như sau:

1. Doanh thu thuần hoạt động kinh doanh Quý 2/2026 giảm 34,09 tỷ đồng so với Quý 2/2025 nguyên nhân gồm:
 - Doanh thu cho thuê lại đất khu công nghiệp trong Quý 2/2026 giảm so với Quý 2/2025 là 56,52 tỷ đồng;
 - Doanh thu hoạt động cho thuê nhà xưởng, khu lưu trú, trung tâm thương mại và các hoạt động khác Quý 2/2026 tăng 22,43 tỷ đồng so với Quý 2/2025.
2. Giá vốn Quý 2/2026 giảm 2,87 tỷ đồng so với Quý 2/2025 chủ yếu do:
 - Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng trong Quý 2/2026 giảm so với Quý 2/2025 là 20,40 tỷ đồng theo doanh thu;
 - Giá vốn các hoạt động cho thuê nhà xưởng, khu lưu trú, trung tâm thương mại và các hoạt động khác tăng 17,53 tỷ đồng theo doanh thu.

Doanh thu thuần Quý 2/2026 giảm 34,09 tỷ đồng và giá vốn giảm 2,87 tỷ đồng làm lợi nhuận gộp giảm 31,22 tỷ đồng so với Quý 2/2025.

3. Doanh thu tài chính tăng 2,67 tỷ đồng, chi phí tài chính tăng 1,64 tỷ đồng so với Quý 2/2025 làm tăng lợi nhuận 1,03 tỷ đồng.
4. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý giảm 2,13 tỷ đồng với so với cùng kỳ năm 2025 làm tăng lợi nhuận 2,13 tỷ đồng.
5. Lợi nhuận từ hoạt động khác tăng 11,36 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2025.
6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tăng 5,26 tỷ đồng, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại giảm 7,26 tỷ đồng so với cùng Quý 2 năm 2025 làm tăng lợi nhuận trong kỳ là 2,00 tỷ đồng.

Trên đây là những giải trình của LHC về việc lợi nhuận thay đổi trên 10% của báo cáo tài chính Quý 2/2026 so với cùng kỳ năm 2025.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên
- HTNS
- TCKT

Người được ủy quyền công bố thông tin



Kế Toán Trưởng

Nguyễn Tấn Phong