

**CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÒA LONG**

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÒA LONG

Thửa F15, F16, F17, F18 Khu công nghiệp Hải Sơn, ấp Bình Tiền 2, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 – 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10 – 11
Thuyết minh báo cáo tài chính	12 – 35

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hòa Long ("Công ty") hân hạnh đề trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025.

1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hòa Long là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1101732121 cấp lần đầu ngày 25 tháng 12 năm 2013 và đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 25 tháng 07 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Tây Ninh cấp.

Vốn điều lệ của Công ty tại ngày 31/12/2025 và 01/01/2025 là 500.000.000.000 VND tương ứng với 50.000.000 cổ phần, mệnh giá là 10.000 VND/cổ phần.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Hoạt động kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, văn phòng, kho bãi;
- Xử lý và tiêu huỷ rác thải độc hại;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Hoạt động của các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm. Chi tiết: Hoạt động của các đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm (trong nước);
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
- Sản xuất các cấu kiện kim loại;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Phá dỡ;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (trừ đấu giá quyền sử dụng đất). Chi tiết: Sàn giao dịch Bất động sản, dịch vụ môi giới bất động sản, quảng cáo bất động sản, dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Thu gom rác thải không độc hại;
- Thu gom rác thải độc hại;
- Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại.

Trong năm, hoạt động chính của Công ty là cho thuê nhà xưởng trong khu công nghiệp.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại Thửa F15, F16, F17, F18 Khu công nghiệp Hải Sơn, ấp Bình Tiền 2, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam.

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

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc trong năm tài chính này và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị:

Họ tên	Chức vụ	Bổ nhiệm/ Miễn nhiệm
Bà Ngô Thị Phương Thủy	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	
Ông Lê Việt Tùng	Thành viên	
Ông Từ Minh Lý	Thành viên	Bổ nhiệm từ ngày 12/09/2025
Ông Trần Trọng Dũng	Thành viên	Bổ nhiệm từ ngày 12/09/2025
Ông Dương Quang Phú	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm từ ngày 12/09/2025
Bà Ngô Thị Minh Tuyền	Thành viên	Miễn nhiệm từ ngày 12/09/2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÒA LONG

Thửa F15, F16, F17, F18 Khu công nghiệp Hải Sơn, ấp Bình Tiền 2, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ủy ban Kiểm toán:

Họ tên	Chức vụ	Bổ nhiệm/ Miễn nhiệm
Ông Dương Quang Phú	Chủ tịch	Bổ nhiệm từ ngày 12/09/2025
Ông Trần Trọng Dũng	Thành viên	Bổ nhiệm từ ngày 12/09/2025

Ban Tổng Giám đốc:

Họ tên	Chức vụ	Bổ nhiệm/ Miễn nhiệm
Bà Ngô Thị Phương Thủy	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ 01/03/2026
Ông Trần Trọng Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ 01/10/2025
Bà Ngô Thị Minh Tuyền	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ 01/10/2025
Ông Từ Minh Lý	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ 01/10/2025

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho đến ngày lập báo cáo này là Bà Ngô Thị Phương Thủy.

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm.

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

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

5. Kiểm toán viên

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

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính và đảm bảo Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc vào cùng ngày của Công ty. Để lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc Công ty được yêu cầu:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng.
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính.
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.



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: 077/2026/BCKT-HCM.01097



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hòa Long

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hòa Long (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 15 tháng 05 năm 2026, từ trang 5 đến trang 35, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hòa Long 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.



PHẠM THỊ NGỌC LIÊN
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán 1180-2023-009-1

LÊ HUỲNH BẢO
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán 5449-2026-009-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 05 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÒA LONG

Thửa F15, F16, F17, F18 Khu công nghiệp Hải Sơn, ấp Bình Tiền 2, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
TÀI SẢN				
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		44.462.340.189	104.276.065.408
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	3.742.751.447	812.493.615
1. Tiền	111		3.742.751.447	812.493.615
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		17.928.429.293	38.202.371.356
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	13.393.297.927	16.149.334.966
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	3.026.651.514	10.673.680.160
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.4	7.244.143.515	8.298.956.230
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	7.072.110.273	3.080.400.000
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(12.807.773.936)	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	5.7	39.591.666	5.231.481.480
1. Hàng tồn kho	141		39.591.666	5.231.481.480
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		22.751.567.783	60.029.718.957
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	191.493.660	15.170.906.255
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		22.230.976.112	44.858.812.702
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.14	329.098.011	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÒA LONG

Thửa F15, F16, F17, F18 Khu công nghiệp Hải Sơn, ấp Bình Tiền 2, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.121.895.188.166	1.015.682.869.179
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		225.863.154.786	349.470.719.742
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	225.863.154.786	349.470.719.742
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		177.976.537	93.307.855.830
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	177.976.537	71.624.105.285
- Nguyên giá	222		1.966.448.645	91.824.501.741
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.788.472.108)	(20.200.396.456)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	6.868.947.827
- Nguyên giá	225		-	8.378.034.834
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	(1.509.087.007)
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	14.814.802.718
- Nguyên giá	228		-	18.682.706.900
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	(3.867.904.182)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		762.588.242.468	555.075.419.343
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.10	762.588.242.468	555.075.419.343
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.11	131.660.000.000	15.763.321.259
1. Đầu tư vào công ty con	251		131.660.000.000	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	8.200.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	8.434.415.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	(871.093.741)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.605.814.375	2.065.553.005
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	1.605.814.375	2.065.553.005
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.166.357.528.355	1.119.958.934.587

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÒA LONG

Thửa F15, F16, F17, F18 Khu công nghiệp Hải Sơn, ấp Bình Tiền 2, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
NGUỒN VỐN				
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		567.732.031.727	563.087.123.938
I. Nợ ngắn hạn	310		41.893.842.852	89.439.391.083
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	25.243.253.628	5.083.212.397
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	12.849.742	34.855.093.390
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.14	12.067.876.353	27.636.512.380
4. Phải trả người lao động	314		587.831.208	426.468.347
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.15	989.402.341	987.230.679
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.16	1.016.291.370	495.973.329
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	976.338.210	4.856.351.237
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18	1.000.000.000	15.098.549.324
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		525.838.188.875	473.647.732.855
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.17	8.141.765.069	7.513.511.642
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.18	517.696.423.806	466.134.221.213
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÒA LONG

Thửa F15, F16, F17, F18 Khu công nghiệp Hải Sơn, ấp Bình Tiền 2, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		598.625.496.628	556.871.810.649
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.19	598.625.496.628	556.871.810.649
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		500.000.000.000	500.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		500.000.000.000	500.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		98.625.496.628	56.871.810.649
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		56.871.810.649	26.522.481.985
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		41.753.685.979	30.349.328.664
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.166.357.528.355	1.119.958.934.587



NGUYỄN THUY KIM NGỌC
Người lập biểu



NGUYỄN THỊ THU THẢO
Kế toán trưởng




NGÔ THỊ PHƯƠNG THỦY
Tổng Giám đốc
Tây Ninh, ngày 15 tháng 05 năm 2026

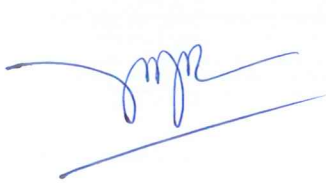
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÒA LONG

Thửa F15, F16, F17, F18 Khu công nghiệp Hải Sơn, ấp Bình Tiền 2, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

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
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		115.023.687.264	61.738.058.263
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	6.1	115.023.687.264	61.738.058.263
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	59.884.007.126	46.269.121.825
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		55.139.680.138	15.468.936.438
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	2.029.478.542	4.109.789
7. Chi phí tài chính	22	6.4	11.846.253.025	20.123.307.629
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.454.236.140	8.079.227.012
8. Chi phí bán hàng	25	6.5	1.458.768.648	544.862.568
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	23.060.939.370	6.488.937.907
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		20.803.197.637	(11.684.061.877)
11. Thu nhập khác	31	6.7	44.669.367.127	59.965.382.000
12. Chi phí khác	32	6.8	16.706.218.751	5.860.488.405
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		27.963.148.376	54.104.893.595
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		48.766.346.013	42.420.831.718
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.14	7.012.660.034	12.071.503.054
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		41.753.685.979	30.349.328.664
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	835	696



NGUYỄN THUY KIM NGỌC
Người lập biểu



NGUYỄN THỊ THU THẢO
Kế toán trưởng



NGÔ THỊ PHƯƠNG THÙY
Tổng Giám đốc

Tây Ninh, ngày 15 tháng 05 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÒA LONG

Thửa F15, F16, F17, F18 Khu công nghiệp Hải Sơn, ấp Bình Tiền 2, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (theo phương pháp gián tiếp)

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	48.766.346.013	42.420.831.718
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02	706.355.856	13.274.213.057
- Các khoản dự phòng, (hoàn nhập)	03	11.936.680.195	(97.482.844)
- (Lãi)/Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	127.415.278	238.478.075
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(35.554.040.105)	(47.948.901.854)
- Chi phí lãi vay	06	1.454.236.140	8.079.227.012
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	27.436.993.377	15.966.365.164
- (Tăng)/ Giảm các khoản phải thu	09	188.966.038.481	(406.381.260.520)
- (Tăng), giảm hàng tồn kho	10	5.191.889.814	8.625.661.377
- Tăng/ (giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(24.542.797.487)	(5.339.409.005)
- (Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	15.439.151.225	(14.546.690.080)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(2.045.066.823)	(7.527.800.533)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(13.779.484.292)	(889.900.000)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	196.666.724.295	(410.093.033.597)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(208.558.530.725)	(632.548.584.405)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	101.406.433.181	257.706.363.636
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(131.660.000.000)	(3.850.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	5.582.500.000	4.162.500.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.029.478.542	4.051.037
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(231.200.119.002)	(374.525.669.732)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	380.000.000.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	108.815.309.233	474.838.732.752
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(70.455.671.677)	(68.863.190.776)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(895.984.287)	(1.535.973.048)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	37.463.653.269	784.439.568.928

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÒA LONG

Thửa F15, F16, F17, F18 Khu công nghiệp Hải Sơn, ấp Bình Tiền 2, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (theo phương pháp gián tiếp)

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM (50 = 20 + 30 + 40)	50	2.930.258.562	(179.134.401)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU NĂM	60	812.493.615	991.628.016
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(730)	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM (70 = 50 + 60 + 61)	70	3.742.751.447	812.493.615



NGUYỄN THUY KIM NGỌC
Người lập biểu



NGUYỄN THỊ THU THẢO
Kế toán trưởng



NGÔ THỊ PHƯƠNG THỦY
Tổng Giám đốc

Tây Ninh, ngày 15 tháng 05 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÒA LONG

Thửa F15, F16, F17, F18 Khu công nghiệp Hải Sơn, ấp Bình Tiền 2, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

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 Đầu tư - Xây dựng Hòa Long ("Công ty") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1101732121 cấp lần đầu ngày 25 tháng 12 năm 2013 và đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 25 tháng 07 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Tây Ninh cấp.

Vốn điều lệ của Công ty tại ngày 31/12/2025 và 01/01/2025 là 500.000.000.000 VND tương ứng với 50.000.000 cổ phần, mệnh giá là 10.000 VND/cổ phần.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại Thửa F15, F16, F17, F18 Khu công nghiệp Hải Sơn, ấp Bình Tiền 2, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam.

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Hoạt động kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, văn phòng, kho bãi;
- Xử lý và tiêu huỷ rác thải độc hại;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Hoạt động của các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm. Chi tiết: Hoạt động của các đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm (trong nước);
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
- Sản xuất các cấu kiện kim loại;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Phá dỡ;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (trừ đấu giá quyền sử dụng đất). Chi tiết: Sàn giao dịch Bất động sản, dịch vụ môi giới bất động sản, quảng cáo bất động sản, dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Thu gom rác thải không độc hại;
- Thu gom rác thải độc hại;
- Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại.

Trong năm, hoạt động chính của Công ty là cho thuê nhà xưởng trong khu công nghiệp.

1.4 Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

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

Các số liệu trình bày trên 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÒA LONG

Thửa F15, F16, F17, F18 Khu công nghiệp Hải Sơn, ấp Bình Tiền 2, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

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.

1.6 Cấu trúc của Công ty

Công ty có các chi nhánh như sau:

Tên chi nhánh

Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hòa Long
- Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh

Địa chỉ

LK 10-16 Saigon Mystery Villas, số 19 đường
Trần Quý Kiên, Phường Bình Trưng, TP Hồ
Chí Minh, Việt Nam

Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hòa Long
- Chi nhánh Nam Hà

Cụm công nghiệp Nam Hà 2, Xã Trà Tân,
Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam

1.7 Nhân viên

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, tổng số nhân viên của Công ty là 22 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 19 người).

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

2.1 Năm tài chính

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

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1 Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

4.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

Trong năm, các nghiệp vụ phát sinh bằng đồng tiền khác với VND được quy đổi ra VND theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Vào thời điểm cuối năm tài chính, tiền gửi ngân hàng có gốc ngoại tệ, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản được quy đổi ra VND theo tỷ giá mua chuyển khoản của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam công bố vào ngày này; các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả được quy đổi ra VND theo tỷ giá bán ra của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam công bố vào ngày này.

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

4.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

4.4 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Các khoản đầu tư vào công ty con 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 con được trích lập khi công ty con bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con 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 con.

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

4.5 Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được phản ánh theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÒA LONG

Thửa F15, F16, F17, F18 Khu công nghiệp Hải Sơn, ấp Bình Tiên 2, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

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

4.6 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

4.7 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá của một tài sản cố định bao gồm giá mua và các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đó vào sử dụng. Những chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được chuyển hóa thành tài sản cố định. Những chi phí bảo trì và sửa chữa được ghi vào chi phí của năm hiện hành.

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

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

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

4.8 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.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được kết chuyển ghi tăng tài sản cố định khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản cố định được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

4.9 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán 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.

4.10 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm trừ khi chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa). Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành.

4.11 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.

4.12 Các khoản trích theo lương

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

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

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

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

4.13 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.

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 Doanh thu

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh 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 thuê.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÒA LONG

Thửa F15, F16, F17, F18 Khu công nghiệp Hải Sơn, ấp Bình Tiên 2, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

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.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, Công ty chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- (b) Đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Tiền lãi

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

4.16 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm, nếu có, bao gồm thuế thu nhập hiện hành. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả kinh doanh.

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

4.17 Các bên liên quan

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

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

Cá nhân/ Công ty	Địa điểm	Quan hệ
Công ty Cổ phần FGroup Industrial	TP. Hồ Chí Minh	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Công nghệ Môi trường Kim Long	TP. Hồ Chí Minh	Công ty liên quan
Công ty Cổ phần Sản xuất Cơ khí Hòa Long	Tây Ninh	Công ty liên quan
Công ty Cổ phần Đầu tư FGroup	TP. Hồ Chí Minh	Công ty liên quan
Công ty Cổ phần Công nghệ Tự động Skyat	TP. Hồ Chí Minh	Công ty liên quan
Công ty Cổ phần Getfit Holdings	TP. Hồ Chí Minh	Công ty liên quan
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Bất động sản Bảo An	Tây Ninh	Công ty con
Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc		Thành viên chủ chốt

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÒA LONG

Thửa F15, F16, F17, F18 Khu công nghiệp Hải Sơn, ấp Bình Tiền 2, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

5. 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 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	182.745	182.745
Tiền gửi ngân hàng (*)		
- VND	3.742.568.443	812.309.881
- USD	259	989
	3.742.751.447	812.493.615

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

	Gốc ngoại tệ	Tương đương VND
Tiền gửi ngân hàng		
- USD	0,01	259

5.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Đầu tư FGroup	-	3.348.900.000
Công ty Cổ phần Công nghệ Môi trường Kim Long	6.545.706	6.545.706
Công ty Cổ phần FGroup Industrial	-	109.000.000
Phải thu các khách hàng khác		
Công ty Cổ phần Phát triển Sản xuất Chấn Hưng	11.615.522.955	11.626.664.691
Công ty TNHH Công nghệ điện Huadi (Việt Nam)	671.229.266	371.950.903
Công ty Cổ phần Sản xuất đồ gỗ Minh Đạt	1.100.000.000	-
Các khách hàng khác	-	686.273.666
	13.393.297.927	16.149.334.966

5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Trả trước cho bên liên quan		
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Bất động sản Bảo An	699.000.000	-
Trả trước người bán khác		
Công ty TNHH Vương Hà Sơn	2.327.651.514	2.327.651.514
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Bất động sản Bảo An	-	8.323.284.646
Các nhà cung cấp khác	-	22.744.000
	3.026.651.514	10.673.680.160

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÒA LONG

Thửa F15, F16, F17, F18 Khu công nghiệp Hải Sơn, ấp Bình Tiền 2, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

5.4 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Phải thu các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Đầu tư FGroup	3.801.251.677	-	1.475.230.320	-
Công ty Cổ phần Sản xuất Cơ khí Hòa Long	-	-	1.960.938.784	-
Công ty Cổ phần Công nghệ Môi trường Kim Long	1.548.467.411	-	1.548.467.411	-
Công ty Cổ phần Công nghệ tự động Skyat	46.500.000	-	46.500.000	-
Bà Ngô Thị Phương Thủy	1.788.004.427	-	1.706.616.697	-
Bà Ngô Thị Minh Tuyền	-	-	1.350.000.000	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác				
Công ty Cổ phần Phát triển Sản xuất Chấn Hưng	-	-	131.283.018	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Bất động sản Bảo An	-	-	20.000.000	-
Bà Ngô Thị Quỳnh Tiên	59.920.000	-	59.920.000	-
	7.244.143.515	-	8.298.956.230	-

Các khoản cho vay trên không có tài sản đảm bảo, không chịu lãi suất.

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
Phải thu các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Bất động sản Bảo An – Ký quỹ	6.958.478.489	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác				
Bà Phạm Thị Ngọc Hoa	-	-	2.000.000.000	-
Tạm ứng nhân viên	102.331.784	-	1.031.177.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	11.300.000	-	49.223.000	-
	7.072.110.273	-	3.080.400.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÒA LONG

Thửa F15, F16, F17, F18 Khu công nghiệp Hải Sơn, ấp Bình Tiên 2, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

5.5.2 Phải thu dài hạn khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Phải thu các bên liên quan				
Bà Ngô Thị Minh Tuyền	-	-	118.700.000.000	-
Ông Lê Việt Tùng	-	-	203.200.000.000	-
Bà Nguyễn Ngọc Tường Vy	-	-	27.100.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư FGroup (a)	120.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Bất động sản Bảo An – Ký quỹ	3.236.215.392	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư FGroup – Ký quỹ	51.818.000	-	51.818.000	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác				
Công ty Cổ phần Cao su Hòa Hiệp Hưng (b)	102.240.000.000	-	-	-
Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cước	335.121.394	-	418.901.742	-
	225.863.154.786	-	349.470.719.742	-

(a) Theo hợp đồng ủy thác đầu tư số 0505/2025/HLI-HTĐT ngày 05 tháng 05 năm 2025, Công ty đã ủy thác cho Công ty Cổ phần Đầu tư FGroup số tiền là 120.000.000.000 VND với thời hạn 24 tháng kể từ ngày nhận tiền ủy thác là ngày 09 tháng 05 năm 2025. Lợi tức từ số tiền ủy thác sẽ xác định dựa trên hiệu quả và lợi nhuận đầu tư được hai bên thỏa thuận và ấn định theo kết quả đầu tư vào ngày hết hạn ủy thác đầu tư.

(b) Theo hợp đồng hợp tác khai thác kinh doanh số 0508/2025/HTHT/HLI-HHH ngày 05 tháng 08 năm 2025, Công ty đã hợp tác với Công ty Cổ phần Cao su Hòa Hiệp Hưng (gọi tắt là "Hòa Hiệp Hưng") nhằm mục đích cùng khai thác các hoạt động kinh doanh dựa trên cơ sở tận dụng năng lực sản xuất, quỹ đất, nhân sự, đối tác, khách hàng và hệ thống quản trị có sẵn của Hòa Hiệp Hưng và phân chia lợi nhuận. Khoản góp vốn đầu tư với số tiền là 120.000.000.000 VND, thời hạn 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.

Việc phân chia lợi nhuận sẽ xác định theo kết quả kinh doanh của Hòa Hiệp Hưng sau 24 tháng kể từ ngày Công ty chuyển tiền hợp tác.

5.6 Nợ xấu

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
Phải thu khách hàng						
Công ty Cổ phần Công nghệ Môi trường Kim Long	6.545.706	3.272.853	(3.272.853)	6.545.706	6.545.706	-
Công ty TNHH Công nghệ Huadi Việt Nam	638.377.202	446.864.041	(191.513.161)	371.950.903	371.950.903	-
Công ty Cổ phần Phát triển Sản xuất Chấn Hưng	11.615.522.955	631.891.092	(10.983.631.863)	11.626.664.691	11.626.664.691	-
Trả trước người bán						
Công ty TNHH Vương Hà Sơn	2.327.651.514	698.295.455	(1.629.356.059)	2.327.651.514	2.327.651.514	-
	14.588.097.377	1.780.323.441	(12.807.773.936)	14.332.812.814	14.332.812.814	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÒA LONG

Thửa F15, F16, F17, F18 Khu công nghiệp Hải Sơn, ấp Bình Tiền 2, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

5.7 Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	-	5.231.481.480	-
Hàng hóa	39.591.666	-	-	-
	39.591.666	-	5.231.481.480	-

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
Chi phí quảng cáo, môi giới	-	13.600.000.000
Chi phí sửa chữa	-	63.703.584
Chi phí bảo hiểm	-	37.056.206
Chi phí công cụ, dụng cụ	44.310.724	7.971.409
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	147.182.936	1.462.175.056
	191.493.660	15.170.906.255

5.8.2 Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí công cụ, dụng cụ	19.626.616	7.332.146
Chi phí sửa chữa	-	47.724.444
Chi phí bảo hiểm	896.891.250	284.376.250
Chi phí tư vấn hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật	-	446.666.667
Chi phí truyền thông	686.388.886	1.274.722.222
Các chi phí trả trước dài hạn khác	2.907.623	4.731.276
	1.605.814.375	2.065.553.005

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày 01/01/2025	87.566.395.823	1.899.407.682	2.232.334.600	126.363.636	91.824.501.741
Giảm do thanh lý	(86.174.747.779)	(1.840.771.318)	(1.842.533.999)	-	(89.858.053.096)
Tại ngày 31/12/2025	1.391.648.044	58.636.364	389.800.601	126.363.636	1.966.448.645
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại ngày 01/01/2025	16.989.423.952	1.558.740.996	1.601.686.054	50.545.454	20.200.396.456
Khấu hao trong năm	-	-	56.633.333	25.272.727	81.906.060
Giảm do thanh lý	(15.571.902.350)	(1.407.112.748)	(1.514.815.310)	-	(18.493.830.408)
Phân loại lại	(25.873.558)	(92.991.884)	118.865.442	-	-
Tại ngày 31/12/2025	1.391.648.044	58.636.364	262.369.519	75.818.181	1.788.472.108
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2025	70.576.971.871	340.666.686	630.648.546	75.818.182	71.624.105.285
Tại ngày 31/12/2025	-	-	127.431.082	50.545.455	177.976.537

Công ty đã thế chấp tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 0 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 15.275.324.901 VND) để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng (xem Thuyết minh số 5.18).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÒA LONG

Thửa F15, F16, F17, F18 Khu công nghiệp Hải Sơn, ấp Bình Tiền 2, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

5.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	01/01/2025 VND	Chi phí phát sinh trong năm VND	Kết chuyển tài sản cố định VND	Kết chuyển chi phí VND	31/12/2025 VND
Xây dựng hệ thống website	371.407.600	-	-	(371.407.600)	-
Phần mềm kết nối giao thương và quản lý công nghiệp	674.300.000	-	-	(674.300.000)	-
Kho xưởng xây sẵn cho thuê HLI - Nam Hà 2	554.029.711.743	208.558.530.725	-	-	762.588.242.468
	555.075.419.343	208.558.530.725	-	(1.045.707.600)	762.588.242.468

5.11 Đầu tư tài chính dài hạn

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn của Công ty bao gồm đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

	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
Đầu tư vào công ty con						
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Bất động sản Bảo An (a)	131.660.000.000	-	(*)	-	-	(*)
Đầu tư vào công ty liên kết						
Công ty Cổ phần Công nghệ Môi trường Kim Long (b)	-	-	(*)	8.200.000.000	(697.841.532)	(*)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác						
Công ty Cổ phần Getfit Holdings (c)	-	-	(*)	1.784.415.000	(173.252.209)	(*)
Công ty Cổ phần Sản xuất Cơ khí Hòa Long (d)	-	-	(*)	6.650.000.000	-	(*)
	131.660.000.000	-	(*)	16.634.415.000	(871.093.741)	(*)

(a) Đây là khoản đầu tư trị giá 131.660.000.000 VND vào Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Bất động sản Bảo An ("Bảo An") đạt được quyền biểu quyết là 80% tương ứng với 11.600.000 cổ phần. Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 1101841924 đăng ký lần đầu ngày 20 tháng 01 năm 2017 và thay đổi lần 11 ngày 30 tháng 10 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Tây Ninh cấp, vốn điều lệ của Bảo An là 145.000.000.000 VND. Hoạt động chính của Bảo An là bán buôn kim loại và quặng kim loại. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã góp đủ vốn.

(b) Đây là khoản đầu tư trị giá 8.200.000.000 VND vào Công ty Cổ phần Công nghệ Môi trường Kim Long ("Kim Long") đạt được quyền biểu quyết là 41% tương ứng với 820.000 cổ phần. Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0315510734 đăng ký lần đầu ngày 01 tháng 02 năm 2019 và thay đổi lần 7 ngày 03 tháng 07 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Công nghệ Môi trường Kim Long là 20.000.000.000 VND. Hoạt động chính của Kim Long là dịch vụ thoát nước và xử lý nước thải. Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng khoản đầu tư này với giá trị là 2.460.000.000 VND. Khoản lỗ phát sinh từ hoạt động chuyển nhượng này được ghi nhận vào chi phí tài chính (xem thuyết minh 6.4).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÒA LONG

Thửa F15, F16, F17, F18 Khu công nghiệp Hải Sơn, ấp Bình Tiền 2, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

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.

- (c) Đây là khoản đầu tư trị giá 1.784.415.000 VND vào Công ty Cổ phần Getfit Holdings ("Getfit") đạt được quyền biểu quyết là 3,70% tương ứng với 185.000 cổ phần. Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0316501965 đăng ký lần đầu ngày 29 tháng 09 năm 2020 và thay đổi lần 8 ngày 09 tháng 01 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Getfit Holdings là 50.000.000.000 VND. Hoạt động chính của Getfit là kinh doanh trung tâm thể dục, thể hình; thể dục thẩm mỹ. Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng khoản đầu tư này với giá trị là 462.500.000 VND. Khoản lỗ phát sinh từ hoạt động chuyển nhượng này được ghi nhận vào chi phí tài chính (xem thuyết minh 6.4).
- (d) Đây là khoản đầu tư trị giá 6.650.000.000 VND vào Công ty Cổ phần Sản xuất Cơ khí Hòa Long ("Cơ khí Hòa Long") đạt được quyền biểu quyết là 19% tương ứng với 665.000 cổ phần. Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 1101890689 đăng ký lần đầu ngày 14 tháng 08 năm 2018 và thay đổi lần 5 ngày 22 tháng 12 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Sản xuất Cơ khí Hòa Long là 35.000.000.000 VND. Hoạt động chính của Cơ khí Hòa Long là sản xuất các cấu kiện kim loại. Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng khoản đầu tư này với giá trị là 2.660.000.000 VND. Khoản lỗ phát sinh từ hoạt động chuyển nhượng này được ghi nhận vào chi phí tài chính (xem thuyết minh 6.4).
- (*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 01 tháng 01 năm 2025, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính, do không có giá niêm yết trên thị trường và chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn cách tính giá trị hợp lý và sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác so với giá trị ghi sổ.

Các giao dịch với công ty con, công ty liên kết và đơn vị khác được trình bày tại mục 8.1.2 của Thuyết minh báo cáo tài chính.

5.12 Phải trả người bán

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Phải trả các bên liên quan				
Công ty Cổ phần FGroup Industrial	-	-	1.860.105.008	1.860.105.008
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Bất động sản Bảo An	24.001.650.802	24.001.650.802	-	-
Phải trả các nhà cung cấp khác				
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng DPC	-	-	1.105.866.400	1.105.866.400
Công ty Điện lực Long An - Điện lực Đức Hòa	-	-	811.964.759	811.964.759
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây lắp Đức Trí	165.623.111	165.623.111	165.623.111	165.623.111
Công ty TNHH Xây dựng Nhật Hoàng Phát	380.674.166	380.674.166	380.674.166	380.674.166
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Huỳnh Phát An	178.670.998	178.670.998	178.670.998	178.670.998
Các nhà cung cấp khác	516.634.551	516.634.551	580.307.955	580.307.955
	25.243.253.628	25.243.253.628	5.083.212.397	5.083.212.397

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÒA LONG

Thửa F15, F16, F17, F18 Khu công nghiệp Hải Sơn, ấp Bình Tiền 2, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

5.13 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Trả trước của các khách hàng khác		
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Bất động sản Bảo An	-	34.308.888.560
Công ty TNHH Bông vải sợi Hằng Bang Việt Nam	-	546.204.830
Công ty TNHH Basel Thụy Sĩ	12.849.742	-
	12.849.742	34.855.093.390

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

	01/01/2025	Số phát sinh trong năm				31/12/2025	
	Phải nộp VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	Chuyển khấu trừ VND		Phải nộp VND	Phải thu VND
Thuế GTGT	8.356.316.594	24.247.578.944	(2.466.025.997)	(30.466.967.552)		-	(329.098.011)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	18.724.784.529	7.012.660.034	(13.779.484.292)	-		11.957.960.271	-
Thuế thu nhập cá nhân	552.411.257	621.869.599	(1.064.364.774)	-		109.916.082	-
Thuế môn bài	3.000.000	4.000.000	(7.000.000)	-		-	-
	27.636.512.380	31.886.108.577	(17.316.875.063)	(30.466.967.552)		12.067.876.353	(329.098.011)

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng cho hàng tiêu thụ trong nước là 5%, 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	48.766.346.013	42.420.831.718
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:		
Các khoản điều chỉnh tăng	717.912.301	4.422.462.447
Các khoản điều chỉnh giảm	(5.436.669.195)	(1.004.218.571)
Thu nhập chịu thuế	44.047.589.119	45.839.075.594
Lỗ các năm trước được chuyển	(8.984.288.948)	-
Thu nhập tính thuế	35.063.300.171	45.839.075.594
Trong đó:		
Thu nhập ưu đãi	-	1.999.105.838
Thu nhập thông thường	35.063.300.171	43.839.969.756
Thuế suất thuế TNDN		
Thuế suất ưu đãi	17%	17%
Thuế suất thông thường	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp theo thuế suất phổ thông	7.012.660.034	12.131.476.229
Thuế TNDN chênh lệch do áp dụng thuế suất khác thuế suất phổ thông	-	(59.973.175)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	7.012.660.034	12.071.503.054

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÒA LONG

Thửa F15, F16, F17, F18 Khu công nghiệp Hải Sơn, ấp Bình Tiền 2, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

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.

- Đối với dự án Hải Sơn, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 17% trong 10 năm kể từ năm Công ty bắt đầu hoạt động. Năm 2025, dự án Hải Sơn áp dụng thuế suất 20%.
- Đối với dự án Tân Đô, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 20% trong 10 năm kể từ năm Công ty bắt đầu hoạt động. Công ty được miễn thuế 2 năm kể từ năm 2017, giảm 50% số thuế phải nộp trong 4 năm kể từ năm 2019.
- Đối với dự án Hải Sơn 2, hoạt động chuyển nhượng bất động sản, hoạt động khác, Công ty nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% trên thu nhập chịu thuế.

5.15 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác		
Chi phí lãi vay phải trả	594.458.077	590.830.683
Lệ phí trước bạ	-	374.000.000
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	394.944.264	22.399.996
	989.402.341	987.230.679

5.16 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các tổ chức và cá nhân khác		
Doanh thu cho thuê nhận trước	1.016.291.370	485.917.385
Chênh lệch giữa giá khi thanh lý tài sản cho bên thuê tài chính	-	10.055.944
	1.016.291.370	495.973.329

5.17 Phải trả khác**5.17.1 Phải trả ngắn hạn khác**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải trả các bên liên quan		
Bà Ngô Thị Phương Thủy (*)	27.058.333	2.595.864.029
Bà Ngô Thị Minh Tuyền (*)	92.386.000	92.386.000
Ông Lê Việt Tùng (*)	12.400.001	119.991.968
Công ty Cổ phần Sản xuất Cơ khí Hòa Long (*)	-	241.000.000
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác		
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Bất động sản Bảo An (*)	-	1.505.000.000
Các khoản bảo hiểm	214.860.529	114.186.937
Kinh phí công đoàn	59.119.424	22.965.592
Các khoản phải trả khác	570.513.923	164.956.711
	976.338.210	4.856.351.237

(*) Đây là khoản tiền mượn không có lãi suất và không có tài sản đảm bảo.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÒA LONG

Thửa F15, F16, F17, F18 Khu công nghiệp Hải Sơn, ấp Bình Tiền 2, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

5.17.2 Phải trả dài hạn khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải trả các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Bất động sản Bảo An – Nhận ký quỹ	200.000.000	-
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác		
Nhận ký quỹ, ký cược	7.941.765.069	7.513.511.642
	8.141.765.069	7.513.511.642

5.18 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn, dài hạn**5.18.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác				
Ngân hàng TMCP Sài Gòn	-	-	2.294.340.237	2.294.340.237
Thương Tín - Chi nhánh				
Trung Tâm				
Vay và nợ thuê tài chính đến hạn trả				
Ngân hàng TMCP Sài Gòn	-	-	11.908.224.800	11.908.224.800
Thương Tín - Chi nhánh				
Trung Tâm				
Công ty Cho thuê tài chính	-	-	895.984.287	895.984.287
TNHH MTV Quốc tế				
Chailease				
Ngân hàng TMCP Công	1.000.000.000	1.000.000.000	-	-
Thương Việt Nam - Chi				
nhánh TP. Hồ Chí Minh (a)				
	1.000.000.000	1.000.000.000	15.098.549.324	15.098.549.324

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong năm như sau:

	01/01/2025 VND	Số tiền vay phát sinh trong năm VND	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn VND	Số tiền vay đã trả trong năm VND	31/12/2025 VND
Vay ngắn hạn	2.294.340.237	-	-	(2.294.340.237)	-
ngân hàng					
Vay dài hạn	11.908.224.800	-	1.000.000.000	(11.908.224.800)	1.000.000.000
đến hạn trả					
Nợ thuê tài	895.984.287	-	-	(895.984.287)	-
chính đến					
hạn trả					
	15.098.549.324	-	1.000.000.000	(15.098.549.324)	1.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÒA LONG

Thửa F15, F16, F17, F18 Khu công nghiệp Hải Sơn, ấp Bình Tiền 2, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

5.18.2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác				
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Trung Tâm	-	-	68.161.331.440	68.161.331.440
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease	-	-	895.984.287	895.984.287
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (a)	518.696.423.806	518.696.423.806	409.881.114.573	409.881.114.573
Vay và nợ thuê tài chính đến hạn trả				
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Trung Tâm	-	-	(11.908.224.800)	(11.908.224.800)
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease	-	-	(895.984.287)	(895.984.287)
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (a)	(1.000.000.000)	(1.000.000.000)	-	-
	517.696.423.806	517.696.423.806	466.134.221.213	466.134.221.213

- (a) Khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 4743431/2024-HDDCVDADDT/NHCT900-HLI ngày 03 tháng 10 năm 2024 để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án Kho xưởng xây sẵn cho thuê HLI - Nam Hà 2. Thời hạn cho vay là 156 tháng tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân khoản nợ đầu tiên (ngày 07 tháng 10 năm 2024). Khoản vay có hạn mức tín dụng là 1.219.327.000.000 VND, lãi suất được ghi trên từng Giấy nhận nợ và được điều chỉnh 03 tháng một lần.

Khoản vay được đảm bảo bằng:

- Các Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại Khu công nghiệp Nam Hà 2 thuộc quyền sở hữu của Công ty với giá trị tài sản thế chấp là 523.260.000.000 VND.
- Số lượng cổ phiếu, toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hòa Long thuộc sở hữu của ông/ bà Ngô Thị Phương Thủy, Ngô Thị Minh Tuyền, Lê Thành Nam, Nguyễn Đình Tuấn, Công ty Cổ phần FGroup Industrial, Công ty Cổ phần Đầu tư FGroup với tổng giá trị tài sản thế chấp là 427.500.000.000 VND.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay dài hạn trong năm như sau:

	01/01/2025	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển sang vay dài hạn đến hạn trả	Số tiền vay đã trả trong năm	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn ngân hàng	466.134.221.213	108.815.309.233	(1.000.000.000)	(56.253.106.640)	517.696.423.806
	466.134.221.213	108.815.309.233	(1.000.000.000)	(56.253.106.640)	517.696.423.806

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÒA LONG

Thửa F15, F16, F17, F18 Khu công nghiệp Hải Sơn, ấp Bình Tiền 2, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

5.19 Vốn chủ sở hữu**5.19.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư tại 01/01/2024	120.000.000.000	26.522.481.985	146.522.481.985
Tăng vốn trong năm	380.000.000.000	-	380.000.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	30.349.328.664	30.349.328.664
Số dư tại 31/12/2024	500.000.000.000	56.871.810.649	556.871.810.649
Số dư tại 01/01/2025	500.000.000.000	56.871.810.649	556.871.810.649
Lợi nhuận trong năm	-	41.753.685.979	41.753.685.979
Số dư tại 31/12/2025	500.000.000.000	98.625.496.628	598.625.496.628

5.19.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (sửa đổi), vốn điều lệ của Công ty là 500.000.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, vốn điều lệ của Công ty đã được góp bởi các cổ đông như sau:

	31/12/2025			01/01/2025		
	Số cổ phần	Số tiền VND	Tỷ lệ %	Số cổ phần	Số tiền VND	Tỷ lệ %
Công ty Cổ phần FGroup Industrial	27.000.000	270.000.000.000	54,00	27.000.000	270.000.000.000	54,00
Bà Ngô Thị Phương Thủy	7.359.000	73.590.000.000	14,72	7.359.000	73.590.000.000	14,72
Công ty Cổ phần Đầu tư FGroup	3.000.000	30.000.000.000	6,00	3.000.000	30.000.000.000	6,00
Các cổ đông khác	12.641.000	126.410.000.000	25,28	12.641.000	126.410.000.000	25,28
	50.000.000	500.000.000.000	100,00	50.000.000	500.000.000.000	100,00

5.19.3 Cổ phiếu

	31/12/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	50.000.000	50.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	50.000.000	50.000.000
Cổ phiếu phổ thông	50.000.000	50.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	50.000.000	50.000.000
Cổ phiếu phổ thông	50.000.000	50.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu phổ thông là 10.000 VND/cổ phiếu.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÒA LONG

Thửa F15, F16, F17, F18 Khu công nghiệp Hải Sơn, ấp Bình Tiền 2, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

5.20 Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán**5.20.1 Tài sản thuê ngoài**

Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động tài sản không thể hủy ngang theo các thời hạn như sau:

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Từ 1 năm trở xuống	337.258.000	321.198.000
Trên 1 năm đến 5 năm	725.948.000	1.063.206.000
	1.063.206.000	1.384.449.657

5.20.2 Ngoại tệ các loại

	31/12/2025	01/01/2025
Dollar Mỹ (USD)	0,01	0,22

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****6.1.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu cho thuê nhà xưởng	32.816.125.367	28.452.825.481
Doanh thu tiền điện, nước	28.071.198.265	26.795.277.539
Doanh thu hoạt động môi giới	53.809.090.908	6.471.772.726
Doanh thu cho thuê văn phòng	-	18.182.517
Doanh thu vận hành nhà xưởng	327.272.724	-
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	115.023.687.264	61.738.058.263

6.1.2 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Công ty Cổ phần Công nghệ Môi trường Kim Long	-	6.060.839
Công ty Cổ phần Đầu tư FGroup	53.700.000.000	3.139.424.477
Công ty Cổ phần Sản xuất Cơ khí Hòa Long	-	6.060.839
Công ty Cổ phần FGroup Industrial	-	3.133.363.638
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Bất động sản Bảo An	327.272.724	-
	54.027.272.724	6.284.909.793

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn cho thuê nhà xưởng	23.180.810.496	19.363.944.226
Giá vốn tiền điện, nước	26.593.258.628	26.896.779.972
Giá vốn hoạt động môi giới	10.109.938.002	-
Giá vốn cho thuê văn phòng	-	8.397.627
	59.884.007.126	46.269.121.825

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÒA LONG

Thửa F15, F16, F17, F18 Khu công nghiệp Hải Sơn, ấp Bình Tiên 2, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	2.526.350	4.051.037
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	58.752
Lợi tức từ hoạt động ủy thác đầu tư	2.026.952.192	-
	2.029.478.542	4.109.789

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí lãi vay	1.454.236.140	8.079.227.012
(Hoàn nhập)/ trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(871.093.741)	(97.482.844)
Lỗ thanh lý khoản đầu tư	11.051.915.000	11.903.085.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	386
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ	127.415.278	238.478.075
Chi phí tài chính khác	83.780.348	-
	11.846.253.025	20.123.307.629

6.5 Chi phí bán hàng

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên	483.754.781	358.396.062
Chi phí đồ dùng văn phòng	8.482.576	15.832.732
Chi phí bán hàng khác	966.531.291	170.633.774
	1.458.768.648	544.862.568

6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên	3.260.097.093	3.140.603.480
Chi phí đồ dùng văn phòng	28.201.909	15.628.487
Chi phí khấu hao tài sản cố định	81.906.060	80.778.032
Thuế, phí và lệ phí	39.820.265	59.391.807
(Hoàn nhập)/ trích lập dự phòng	12.807.773.936	-
Chi phí thuê văn phòng	2.760.000.000	843.065.856
Chi phí tiếp khách	151.906.200	27.087.759
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	3.931.233.907	2.322.382.486
	23.060.939.370	6.488.937.907

6.7 Thu nhập khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	44.576.476.563	59.847.935.817
Thu nhập từ thanh lý công cụ dụng cụ	-	117.446.182
Thu nhập khác	92.890.564	1
	44.669.367.127	59.965.382.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÒA LONG

Thửa F15, F16, F17, F18 Khu công nghiệp Hải Sơn, ấp Bình Tiền 2, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

6.8 Chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thanh lý công cụ dụng cụ	613.970.719	1.155.783.917
Chi phí phạt vi phạm hành chính	661.278.243	83.185.168
Chi phí tư vấn, phát triển dự án đầu tư	13.600.000.000	4.570.000.000
Chi phí khác	1.830.969.789	51.519.320
	16.706.218.751	5.860.488.405

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

		Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty	VND	41.753.685.979	30.349.328.664
Trừ: Số tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	VND	-	-
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	VND	41.753.685.979	30.349.328.664
Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong năm	CP	50.000.000	43.613.644
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VND/CP	835	696

6.10 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên	8.622.308.396	3.498.999.542
Chi phí khấu hao tài sản cố định	706.355.856	13.274.213.057
Chi phí dịch vụ mua ngoài	53.038.112.763	53.594.270.371
Chi phí bằng tiền khác	4.007.738.657	3.758.968.713
	79.182.289.608	74.126.451.683

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	108.815.309.233	474.838.732.752

7.2 Tiền trả nợ gốc vay

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	70.455.671.677	68.863.190.776
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	895.984.287	1.535.973.048

8. CÁC THÔNG TIN KHÁC**8.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÒA LONG

Thửa F15, F16, F17, F18 Khu công nghiệp Hải Sơn, ấp Bình Tiền 2, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong năm như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lương, thưởng		
Bà Ngô Thị Phương Thủy	-	333.333.333
Bà Ngô Thị Minh Tuyền	694.309.000	699.800.000
Bà Lê Thị Kim Thanh	238.171.428	80.400.000
Ông Từ Minh Lý	1.287.600.000	-
	2.220.080.428	1.113.533.333

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt trong năm như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Bà Ngô Thị Phương Thủy		
Mượn tiền	114.316.112.085	106.687.454.754
Trả tiền mượn	117.114.432.791	118.909.910.316
Góp vốn	-	60.000.000.000
Tạm ứng	1.258.613.909	25.000.000
Hoàn tạm ứng	1.258.613.909	25.000.000
Ủy thác đầu tư	-	152.700.000.000
Hoàn trả ủy thác đầu tư	-	152.700.000.000
Bà Ngô Thị Minh Tuyền		
Mượn tiền	-	1.257.386.000
Trả tiền mượn	-	2.515.000.000
Cho mượn tiền	15.600.000.000	-
Thu tiền mượn	16.950.000.000	-
Tạm ứng	-	140.000.000
Hoàn tạm ứng	-	140.000.000
Ủy thác đầu tư	-	118.700.000.000
Hoàn trả ủy thác đầu tư	118.700.000.000	-
Lợi tức từ ủy thác đầu tư	941.803.288	-
Ông Lê Việt Tùng		
Mượn tiền	631.483.538	7.094.472
Trả tiền mượn	747.945.506	350.958.904
Chuyển nhượng khoản đầu tư	1.200.000.000	4.162.500.000
Góp vốn	-	24.800.000.000
Ủy thác đầu tư	-	203.200.000.000
Hoàn trả ủy thác đầu tư	203.200.000.000	-
Lợi tức từ ủy thác đầu tư	955.083.151	-
Bà Nguyễn Ngọc Tường Vy		
Góp vốn	-	10.000.000.000
Ủy thác đầu tư	10.650.000.000	27.100.000.000
Hoàn trả ủy thác đầu tư	37.750.000.000	-
Lợi tức từ ủy thác đầu tư	130.065.753	-
Mượn tiền	350.000.000	-
Trả tiền mượn	350.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÒA LONG

Thửa F15, F16, F17, F18 Khu công nghiệp Hải Sơn, ấp Bình Tiền 2, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

Số dư với các thành viên quản lý chủ chốt:

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Bà Ngô Thị Phương Thủy		
Phải thu về cho vay	1.788.004.427	1.706.616.697
Phải trả khác	27.058.333	2.595.864.029
Bà Ngô Thị Minh Tuyền		
Phải thu về cho vay	-	1.350.000.000
Phải thu khác	-	118.700.000.000
Phải trả khác	92.386.000	92.386.000
Ông Lê Việt Tùng		
Phải thu khác	-	203.200.000.000
Phải trả khác	12.400.001	119.991.968
Bà Nguyễn Ngọc Tường Vy		
Phải thu khác	-	27.100.000.000

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các thành viên quản lý chủ chốt đã thế chấp số lượng cổ phiếu, toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ cổ phiếu của Công ty để đảm bảo khoản vay cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, chi tiết như sau:

Chủ sở hữu	Số lượng cổ phần	Mệnh giá Cổ phần VND	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Bà Ngô Thị Phương Thủy	7.359.000	10.000	73.590.000.000	73.590.000.000
Bà Ngô Thị Minh Tuyền	936.000	10.000	9.360.000.000	9.360.000.000

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

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch sau với các bên liên quan:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Công ty Cổ phần FGroup Industrial		
Mua dịch vụ	-	10.152.117.844
Góp vốn	-	274.900.000.000
Thu tiền góp vốn dư	-	4.900.000.000
Công ty Cổ phần Sản xuất Cơ khí Hòa Long		
Cho mượn tiền	1.934.465.000	9.633.938.784
Thu tiền mượn	1.693.465.000	7.914.000.000
Mua hàng hóa, dịch vụ	2.487.265.466	15.893.505.443
Cung cấp dịch vụ	-	6.060.839
Mua tài sản cố định	-	48.539.773.185
Giảm giá trị đầu tư do chuyển nhượng	6.650.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư FGroup		
Mượn tiền	32.925.230.320	455.000.000
Trả tiền mượn	35.251.251.677	1.930.230.320
Cung cấp dịch vụ	53.700.000.000	3.139.424.477
Mua dịch vụ	3.686.742.786	37.222.072.420
Thanh lý tài sản	-	117.446.182
Chuyển nhượng khoản đầu tư	3.920.000.000	-
Ủy thác đầu tư	120.000.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÒA LONG

Thửa F15, F16, F17, F18 Khu công nghiệp Hải Sơn, ấp Bình Tiền 2, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

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.

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Công ty Cổ phần Công nghệ Môi trường Kim Long		
Cho mượn tiền	-	1.548.467.411
Cung cấp dịch vụ	-	6.060.839
Giảm giá trị đầu tư do chuyển nhượng	8.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Getfit Holdings		
Đầu tư góp vốn	-	3.850.000.000
Giảm giá trị đầu tư do chuyển nhượng	1.784.415.000	16.065.585.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Bất động sản Bảo An		
Cho mượn tiền	-	20.000.000
Thu tiền mượn	20.000.000	-
Mượn tiền	-	1.505.000.000
Trả tiền mượn	1.505.000.000	-
Đầu tư góp vốn	131.660.000.000	-
Cung cấp dịch vụ	327.272.724	299.999.997
Mua dịch vụ	195.015.031.840	3.871.861.965
Thanh lý tài sản	136.000.000.000	257.706.363.636
Ký quỹ	10.194.693.881	-
Nhận ký quỹ	200.000.000	-
Số dư với các bên liên quan:	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng		
Công ty Cổ phần Đầu tư FGroup	-	3.348.900.000
Công ty Cổ phần Công nghệ Môi trường Kim Long	6.545.706	6.545.706
Công ty Cổ phần FGroup Industrial	-	109.000.000
Trả trước người bán		
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Bất động sản Bảo An	699.000.000	-
Phải thu về cho vay		
Công ty Cổ phần Công nghệ Tự động Skyat	46.500.000	46.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư FGroup	3.801.251.677	1.475.230.320
Công ty Cổ phần Sản xuất Cơ khí Hòa Long	-	1.960.938.784
Công ty Cổ phần Công nghệ Môi trường Kim Long	1.548.467.411	1.548.467.411
Phải thu khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư FGroup	120.051.818.000	51.818.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Bất động sản Bảo An	10.194.693.881	-
Phải trả người bán		
Công ty Cổ phần FGroup Industrial	-	1.860.105.008
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Bất động sản Bảo An	24.001.650.802	-
Phải trả khác		
Công ty Cổ phần Sản xuất Cơ khí Hòa Long	-	241.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÒA LONG

Thửa F15, F16, F17, F18 Khu công nghiệp Hải Sơn, ấp Bình Tiền 2, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các bên liên quan đã thể chấp số lượng cổ phiếu, toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ cổ phiếu của Công ty để đảm bảo khoản vay cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, chi tiết như sau:

Chủ sở hữu	Số lượng cổ phần Cổ phần	Mệnh giá VND	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần FGroup Industrial	27.000.000	10.000	270.000.000.000	270.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư FGroup	3.000.000	10.000	30.000.000.000	30.000.000.000

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

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



NGUYỄN THUY KIM NGỌC
Người lập biểu



NGUYỄN THỊ THU THẢO
Kế toán trưởng



NGÔ THỊ PHƯƠNG THỦY
Tổng Giám đốc

Tây Ninh, ngày 15 tháng 05 năm 2026

