

Số: 170/TB-CT

Tây Ninh, ngày 13 tháng 4 năm 2026

THÔNG BÁO

Về việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

Kính gửi:

Quý cổ đông

Công ty cổ phần Phát triển KCN và đô thị Thủ Thừa (IDTT)

Công ty cổ phần Phát triển KCN và đô thị Thủ Thừa (IDTT) trân trọng thông báo đến Quý cổ đông về việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 như sau:

1. Thời gian: Bắt đầu từ **14h30'** ngày **05/5/2026** (Thứ Ba).

2. Địa điểm : Hội trường lầu 3, Số 46-48 đường số 1, Khu phố Bình Cư 3, Phường Long An, tỉnh Tây Ninh.

3. Thành phần tham dự:

- Các Quý cổ đông sở hữu cổ phần của IDTT theo danh sách chốt cuối cùng ngày **08/4/2026**.

- Cán bộ quản lý, điều hành IDTT: Chủ tịch và các Ủy viên HĐQT; Trưởng Ban kiểm soát và các Kiểm soát viên; Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng.

4. Văn kiện Đại hội:

- Tài liệu chính của Đại hội và các mẫu biểu liên quan (Phiếu đăng ký tham dự, Giấy ủy quyền) được đăng tải trên Website: www.idtt.com.vn mục Quan hệ cổ đông kể từ ngày 13/4/2026.

5. Đăng ký và xác nhận tham dự Đại hội:

- Để thuận tiện cho công tác tổ chức, đề nghị Quý cổ đông vui lòng gửi Phiếu đăng ký tham dự Đại hội theo đường bưu điện, hoặc điện thoại đến Ban tổ chức Đại hội **trước thời điểm 16h00 ngày 04/5/2026;**

Địa chỉ và số điện thoại liên hệ:

+ Trụ sở Công ty: Số 46-48 đường số 1, Khu phố Bình Cư 3, Phường Long An, tỉnh Tây Ninh; Điện thoại: 0272.3581538 (C. Phúc);

- Khi đến dự Đại hội, Quý vị vui lòng mang theo Giấy ủy quyền (nếu có) và Căn cước công dân.

Thông báo này thay cho Thư mời trong trường hợp Quý cổ đông có quyền dự họp nhưng chưa nhận được Thư mời dự Đại hội.

Nơi nhận: *PV*

- Như trên;
- HĐQT, BKS;
- Ban TGD;
- KTT Công ty;
- Website Công ty;
- Lưu HĐQT, VPTH.

Trân trọng.
**T/M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Lê Thanh Tùng

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



....., ngày.....tháng.....năm 2026

PHIẾU ĐĂNG KÝ

Tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026
Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp và đô thị Thủ Thừa (IDTT)

Kính gửi: **Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp và đô thị Thủ Thừa (IDTT)**

1. Tên cổ đông: (Số TT)

- CCCD số: cấp ngày tại

- Địa chỉ:

- Điện thoại:

- Số cổ phần sở hữu:

Tôi đã nhận được đầy đủ thông tin về cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty.

Bằng văn bản này, tôi xác nhận việc đăng ký tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty như sau:

Xác nhận tham dự (*Đánh dấu vào ô tương ứng*).

a. Trực tiếp tham dự Đại hội đồng cổ đông:

b. Ủy quyền cho người khác tham dự Đại hội đồng cổ đông:

- Họ tên người được ủy quyền:

- CCCD số: cấp ngày tại

- Địa chỉ:

- Điện thoại:

2. Đăng ký phát biểu tại Đại hội đồng cổ đông: Có: Không

Tóm tắt Nội dung phát biểu (nếu có):

.....
.....
.....
.....
.....

CỔ ĐÔNG

Ký, ghi rõ họ và tên



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

....., ngày.....tháng.....năm 2026

GIẤY ỦY QUYỀN (đối với cổ đông là cá nhân)

Tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

Công ty cổ phần Phát triển khu công nghiệp và đô thị Thủ Thừa (IDTT)

Kính gửi: Công ty cổ phần Phát triển khu công nghiệp và đô thị Thủ Thừa

Bên ủy quyền: (Số TT)

CCCD số: cấp ngày : tại :.....

.....

Địa chỉ:.....

Điện thoại:.....

Số cổ phần hiện có :.....

Bên nhận ủy quyền:

CCCD số: cấp ngày :..... tại :.....

Địa chỉ:.....

Điện thoại:.....

Nội dung ủy quyền:

Bên nhận ủy quyền sẽ thay mặt Bên ủy quyền tham dự và biểu quyết các vấn đề có liên quan tại Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty cổ phần Phát triển khu công nghiệp và đô thị Thủ Thừa trong phạm vi cổ phần trên tổng số cổ phần thuộc sở hữu của Bên ủy quyền

Cam kết:

Bên ủy quyền hoàn toàn chịu trách nhiệm về việc ủy quyền này và cam kết tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định hiện hành của Pháp luật và Điều lệ của Công ty cổ phần Phát triển khu công nghiệp và đô thị Thủ Thừa, đồng thời cam kết không đưa ra bất cứ một khiếu nại, kiện cáo gì đối với Công ty cổ phần Phát triển khu công nghiệp và đô thị Thủ Thừa.

Xin trân trọng cảm ơn.

Bên ủy quyền
(Ký và ghi rõ họ tên)

Bên nhận ủy quyền
(Ký và ghi rõ họ tên)



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

....., ngày.....tháng.....năm 2026

THỦ GIẤY ỦY QUYỀN (đối với cổ đông là tổ chức)

Tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

Công ty cổ phần Phát triển khu công nghiệp và đô thị Thủ Thừa (IDTT)

Kính gửi: Công ty cổ phần Phát triển khu công nghiệp và đô thị Thủ Thừa

Bên ủy quyền: (Số TT)

Giấy phép ĐKKD số: cấp ngày : tại :

Địa chỉ:

Điện thoại:

Số cổ phần hiện có :

Bên nhận ủy quyền:

CCCD số: cấp ngày : tại :

Địa chỉ:

Điện thoại:

Nội dung ủy quyền:

Bên nhận ủy quyền sẽ thay mặt Bên ủy quyền tham dự và biểu quyết các vấn đề có liên quan tại Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp và đô thị Thủ Thừa trong phạm vi cổ phần trên tổng số cổ phần thuộc sở hữu của Công ty

Cam kết:

Bên ủy quyền hoàn toàn chịu trách nhiệm về việc ủy quyền này và cam kết tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định hiện hành của Pháp luật và Điều lệ của Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp và đô thị Thủ Thừa, đồng thời cam kết không đưa ra bất cứ một khiếu nại, kiện cáo gì đối với Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp và đô thị Thủ Thừa.

Xin trân trọng cảm ơn.

Bên nhận ủy quyền
(Ký và ghi rõ họ tên)

Công ty
(Đại diện theo pháp luật công ty ký, đóng dấu)

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP
VÀ ĐÔ THỊ THỦ THỪA (IDTT)**



TÀI LIỆU

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP
VÀ ĐÔ THỊ THỦ THỪA (IDTT)**

Tây Ninh, tháng 5 năm 2026



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Tây Ninh, Ngày 05 tháng 5 năm 2026

**CHƯƠNG TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KCN VÀ ĐÔ THỊ THỦ THỪA**

- **Thời gian:** Bắt đầu từ 14h00' Ngày 05/5/2026 (Thứ Ba);

- **Địa điểm:** Hội trường Lầu 3, số 46-48, Đường số 1, KP Bình Cư 3, phường Long An, tỉnh Tây Ninh

Thời gian	Nội dung
14h00 - 14h30	- Đăng ký cổ đông dự họp, phát tài liệu
14h30 - 14h45	Nghi thức Đại hội
	1. Chào cờ, tuyên bố lý do, giới thiệu đại biểu
	2. Báo cáo tình hình cổ đông tham dự Đại hội
	3. Thông qua nhân sự Đoàn Chủ Tịch, Ban thư ký, Ban kiểm phiếu
	4. Thông qua Chương trình, Quy chế Đại hội
14h45 - 15h45	Trình bày các Báo cáo, Tờ trình
	1. Báo cáo Tổng kết hoạt động SXKD năm 2025 và phương hướng nhiệm vụ năm 2026
	2. Báo cáo của Hội đồng quản trị
	3. Báo cáo của Ban kiểm soát
	4. Các tờ trình: Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán; Phân phối lợi nhuận 2025 và kế hoạch lợi nhuận 2026; Thù lao HĐQT, BKS năm 2025, kế hoạch 2026
	5. Tờ trình về việc Phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ Công ty
	6. Tờ trình về việc lựa chọn Đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính Công ty năm 2025
15h45 - 16h00	Đại hội thảo luận
	1. Đại hội thảo luận (Giải trình các thắc mắc)
	2. Đại biểu khách mời, Đại diện Cổ đông phát biểu
16h00-16h10	Nghỉ giải lao
16h10-16h20	Thông qua các nội dung văn kiện Đại hội (Các báo cáo, Tờ trình)
	Thông qua Biên bản, Nghị quyết Đại hội
16h20	Bế mạc Đại hội

Long An, ngày 13 tháng 4 năm 2026

QUY CHẾ LÀM VIỆC
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KCN VÀ ĐÔ THỊ THỦ THỪA

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
Căn cứ Điều lệ của Công ty cổ phần Phát triển khu công nghiệp và đô thị Thủ Thừa;

Nhằm đảm bảo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần Phát triển khu công nghiệp và đô thị Thủ Thừa diễn ra thành công tốt đẹp, Hội đồng quản trị xây dựng quy chế, nguyên tắc làm việc của Đại hội như sau:

Điều 1. Đối tượng và phạm vi

- **Phạm vi áp dụng:** Quy chế này được sử dụng cho việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần Phát triển khu công nghiệp và đô thị Thủ Thừa được tổ chức ngày **05/5/2026**.

- **Đối tượng áp dụng:** Tất cả các cổ đông, người đại diện (người được ủy quyền) của cổ đông đang sở hữu cổ phiếu Công ty cổ phần Phát triển khu công nghiệp và đô thị Thủ Thừa theo danh sách cổ đông chốt ngày 08/4/2026 và khách mời tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty cổ phần Phát triển khu công nghiệp và đô thị Thủ Thừa đều phải chấp hành, tuân thủ các quy định tại Quy chế này, Điều lệ Công ty và quy định hiện hành của pháp luật.

Điều 2. Giải thích thuật ngữ/từ viết tắt

- Công ty : Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp và đô thị Thủ Thừa
- HĐQT : Hội đồng quản trị
- BKS : Ban Kiểm soát
- BTC : Ban tổ chức Đại hội
- ĐHĐCĐ : Đại hội đồng cổ đông
- Đại biểu : Cổ đông, người đại diện (người được ủy quyền)

Điều 3. Điều kiện tiến hành Đại hội đồng cổ đông

- Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện trên 51% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.
- Trường hợp không có đủ số lượng đại biểu cần thiết trong vòng ba mươi (30) phút kể từ thời điểm xác định khai mạc đại hội, người triệu tập họp huỷ cuộc họp.



Cuộc họp ĐHĐCĐ phải được triệu tập lại trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày dự định tổ chức họp ĐHĐCĐ lần thứ nhất. Cuộc họp ĐHĐCĐ triệu tập lần hai chỉ được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện ít nhất 33% cổ phần có quyền biểu quyết.

- Trường hợp đại hội lần thứ hai không được tiến hành do không có đủ số đại biểu cần thiết trong vòng ba mươi (30) phút kể từ thời điểm ấn định khai mạc đại hội, cuộc họp ĐHĐCĐ lần thứ ba có thể được triệu tập trong vòng hai mươi (20) ngày kể từ ngày dự định tiến hành đại hội lần hai. Trong trường hợp này, đại hội được tiến hành không phụ thuộc vào tổng số phiếu có quyền biểu quyết tất cả các vấn đề dự kiến được phê chuẩn tại cuộc họp ĐHĐCĐ lần thứ nhất.

Điều 4. Đại biểu tham gia Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

1. Tất cả cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền bằng văn bản của một hoặc nhiều cổ đông có tên trong danh sách cổ đông của Công ty tại thời điểm ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 (ngày 08/4/2026).

2. Quyền của cổ đông khi tham dự họp Đại hội:

- Được trực tiếp tham dự hoặc ủy quyền cho người khác tham dự họp Đại hội bằng văn bản theo mẫu.

- Được thảo luận và biểu quyết tất cả các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội theo quy định của Luật Doanh nghiệp, các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty.

- Được Ban Tổ chức thông báo nội dung, chương trình Đại hội và các tài liệu kèm theo.

- Mỗi cổ đông hoặc người được ủy quyền dự họp khi tới tham dự Đại hội được nhận thẻ biểu quyết sau khi đăng ký tham dự Đại hội với Ban kiểm tra tư cách cổ đông.

- Cổ đông, người được ủy quyền dự họp đến muộn khi Đại hội chưa kết thúc có quyền đăng ký và tham gia biểu quyết ngay tại Đại hội đối với các vấn đề chưa biểu quyết, khi đó Chủ tọa không có trách nhiệm dừng đại hội và hiệu lực của các lần biểu quyết đã tiến hành trước đó không bị ảnh hưởng.

3. Nghĩa vụ của cổ đông khi tham dự họp Đại hội:

- Cổ đông hay người được ủy quyền dự họp khi tham dự Đại hội phải mang theo Chứng minh nhân dân/Thẻ căn cước công dân/hộ chiếu, Giấy mời họp, Giấy ủy quyền (đối với đại diện được ủy quyền) và đăng ký tham dự Đại hội với Ban kiểm tra tư cách cổ đông.

- Ăn mặc lịch sự.

- Phát biểu và biểu quyết phù hợp với hướng dẫn của Chủ tịch đoàn.

- Nghiêm túc chấp hành Quy chế này, tôn trọng kết quả làm việc của Đại hội.

Điều 5. Khách mời tại Đại hội

- Là các chức danh quản lý của Công ty, khách mời, thành viên trong BTC Đại hội không phải là cổ đông Công ty nhưng được mời tham dự Đại hội.

- Khách mời không tham gia phát biểu tại Đại hội (trừ trường hợp được Chủ tọa Đại hội mời, hoặc có đăng ký trước với BTC Đại hội và được Chủ tọa Đại hội đồng ý).

Điều 6. Chủ tọa và Đoàn chủ tịch Đại hội

1. Đoàn Chủ tịch gồm 02 người, bao gồm Chủ tọa và 01 Thành viên.

2. Chủ tịch Hội đồng quản trị làm Chủ tọa Đại hội hoặc Chủ tịch Hội đồng quản trị ủy quyền cho thành viên Hội đồng quản trị khác làm Chủ tọa Đại hội, đề cử thành viên Đoàn chủ tịch và được Đại hội biểu quyết thông qua.

Trường hợp Chủ tịch vắng mặt hoặc tạm thời mất khả năng làm việc thì các thành viên Hội đồng quản trị còn lại bầu một người trong số họ làm Chủ tọa Đại hội theo nguyên tắc đa số.

Trong các trường hợp khác, người ký tên triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông sẽ điều hành để Đại hội bầu Chủ tọa cuộc họp và người có phiếu bầu cao nhất được cử làm Chủ tọa Đại hội.

3. Chủ tọa có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết để điều khiển cuộc họp một cách hợp lý, có trật tự, đúng theo chương trình đã được thông qua và phản ánh được mong muốn của đa số người dự họp.

4. Nhiệm vụ của Đoàn Chủ tịch:

- Điều khiển Đại hội theo đúng nội dung chương trình nghị sự, các thể lệ quy chế đã được Đại hội thông qua.

- Phân công, giới thiệu đại diện thành viên HĐQT, BKS Công ty trình bày các báo cáo tại Đại hội;

- Giới thiệu thành phần Ban kiểm phiếu để Đại hội biểu quyết;

- Hướng dẫn Đại hội thảo luận, lấy ý kiến biểu quyết các vấn đề nằm trong nội dung chương trình nghị sự của Đại hội và các vấn đề có liên quan trong suốt quá trình Đại hội;

+ Trả lời và ghi nhận những vấn đề thuộc nội dung chương trình đã được Đại hội thông qua;

+ Giải quyết các vấn đề nảy sinh trong suốt quá trình Đại hội;

+ Phê chuẩn, ban hành các văn bản, kết quả, biên bản, nghị quyết của Đại hội sau khi kết thúc Đại hội;

+ Chủ tọa làm việc theo nguyên tắc tập trung dân chủ và quyết định theo đa số.

Điều 7. Ban kiểm tra tư cách cổ đông

1. Ban kiểm tra tư cách cổ đông của Đại hội bao gồm 01 Trưởng ban và các thành viên, chịu trách nhiệm trước Đoàn Chủ tịch, ĐHCĐ về nhiệm vụ của mình. Ban kiểm tra tư cách cổ đông do Hội đồng quản trị quyết định:

2. Nhiệm vụ:

- Kiểm tra tư cách cổ đông hoặc đại diện được ủy quyền đến dự họp: Yêu cầu cổ đông, người được ủy quyền tham dự Đại hội và khách mời xuất trình Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu, Giấy mời họp, Giấy ủy quyền (đối với đại diện được ủy quyền).

- Phát Thẻ biểu quyết và các tài liệu Đại hội cho cổ đông hoặc người được ủy quyền đến dự họp.

- Báo cáo trước Đại hội về kết quả kiểm tra tư cách cổ đông dự họp Đại hội tại các thời điểm sau:

+ Trước khi khai mạc Đại hội.

+ Trước mỗi lần biểu quyết của Đại hội nếu có sự thay đổi về số cổ đông đăng ký tham dự Đại hội (cổ đông đến muộn được đăng ký dự họp).

Điều 8. Ban Thư ký Đại hội:

1. Ban Thư ký Đại hội gồm 02 người chịu trách nhiệm trước Đoàn Chủ tịch, Đại hội đồng cổ đông về nhiệm vụ của mình và dưới sự điều hành của Đoàn Chủ tịch. Ban Thư ký do Chủ tọa chỉ định.

2. Nhiệm vụ:

- Tiếp nhận, rà soát phiếu đăng ký phát biểu ý kiến của các cổ đông, chuyển Đoàn Chủ tịch quyết định;

- Ghi chép Biên bản họp ĐHĐCĐ một cách đầy đủ, trung thực toàn bộ nội dung diễn biến Đại hội và những vấn đề đã được các cổ đông thông qua hoặc còn lưu ý tại Đại hội.

- Hỗ trợ Chủ tọa công bố dự thảo Biên bản họp Đại hội và các Nghị quyết về các vấn đề đã được thông qua tại Đại hội.

- Thực hiện các công việc khác theo phân công của Đoàn Chủ tịch.

- Phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của nội dung Biên bản, Nghị quyết Đại hội.

Điều 9. Thảo luận tại Đại hội

1. Nguyên tắc:

- Việc thảo luận chỉ được thực hiện trong thời gian quy định và thuộc phạm vi các vấn đề trình bày trong chương trình nội dung ĐHĐCĐ;

- Đại biểu có ý kiến đăng ký nội dung vào Phiếu đặt câu hỏi và chuyển cho thư ký Đại hội;

- Thư ký Đại hội sẽ sắp xếp các Phiếu đặt câu hỏi của cổ đông theo thứ tự đăng ký và chuyển lên cho Đoàn Chủ tịch;

- Đại biểu khi cần phát biểu hoặc tranh luận thì giơ tay, chỉ khi được Chủ tọa đoàn nhất trí mới được phát biểu. Mỗi đại biểu phát biểu không quá 03 phút, nội dung cần ngắn gọn, tránh trùng lặp.

- Nội dung đề xuất không vi phạm pháp luật, không liên quan đến vấn đề cá nhân hoặc không vượt quá quyền hạn của doanh nghiệp.

- Chủ tọa Đại hội có quyền nhắc nhở hoặc đề nghị cổ đông tập trung vào nội dung trọng tâm cần phát biểu để tiết kiệm thời gian và đảm bảo chất lượng thảo luận. Chủ tọa có quyền cắt ngang phần trình bày ý kiến của các cổ đông nếu thấy cần thiết.

2. Giải đáp ý kiến của các Đại biểu:

- Trên cơ sở Phiếu đặt câu hỏi của Đại biểu, chủ tọa hoặc thành viên do chủ tọa chỉ định sẽ giải đáp ý kiến Đại biểu;

- Trường hợp do giới hạn về thời gian tổ chức, các câu hỏi chưa được trả lời trực tiếp tại Đại hội sẽ được Công ty trả lời sau thông qua email hoặc trực tiếp bằng văn bản.

Điều 10. Biểu quyết tại Đại hội

1. Nguyên tắc:

Tất cả các vấn đề trong chương trình và nội dung họp của Đại hội đều phải được Đại hội đồng cổ đông thảo luận và biểu quyết công khai.

Thẻ biểu quyết, Phiếu biểu quyết được Công ty in, đóng dấu treo và gửi trực tiếp cho đại biểu tại đại hội (kèm theo bộ tài liệu tham dự Đại hội đồng cổ đông). Mỗi đại biểu được cấp Thẻ biểu quyết, Phiếu biểu quyết. Trên Thẻ biểu quyết, Phiếu biểu quyết có ghi rõ họ và tên, số cổ phần sở hữu và nhận ủy quyền được biểu quyết của đại biểu đó.

2. Biểu quyết tại Đại hội:

2.1. Hình thức biểu quyết:

- Biểu quyết bằng hình thức giơ Thẻ biểu quyết: Hình thức này được áp dụng để thông qua các vấn đề: Chương trình Đại hội; Quy chế làm việc tại Đại hội và Nhân sự Đoàn chủ tịch, Ban thư ký, Ban kiểm phiếu; Biên bản và Nghị quyết Đại hội.

- Biểu quyết bằng hình thức điền vào Phiếu biểu quyết:

Hình thức này được áp dụng để thông qua nội dung các Báo cáo, các Tờ trình tại Đại hội, cụ thể:

+ Báo cáo tổng kết hoạt động SXKD năm 2025 và phương hướng nhiệm vụ năm 2026;

+ Báo cáo của Hội đồng quản trị;

+ Báo cáo của Ban kiểm soát;

+ Tờ trình thông qua báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán năm 2025.

+ Tờ trình thông qua phương án phân phối lợi nhuận, chia cổ tức năm 2025 và kế hoạch phân phối lợi nhuận, chia cổ tức năm 2026.

+ Tờ trình về việc Phát hành cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ Công ty với tỷ lệ 10%.

+ Tờ trình thông qua tổng mức thù lao, tiền lương, thưởng và lợi ích khác của HĐQT, BKS năm 2025 và kế hoạch năm 2026.

+ Tờ trình thông qua việc lựa chọn Đơn vị Kiểm toán độc lập kiểm toán BCTC của Công ty năm 2026.

2.2. Cách thức biểu quyết:

- Đại biểu thực hiện việc biểu quyết đề “Tán thành”, “Không tán thành” hoặc “Không có ý kiến” một vấn đề được đưa ra biểu quyết tại Đại hội bằng cách giơ Thẻ biểu quyết hoặc điền các phương án lựa chọn trên Phiếu biểu quyết.

- Biểu quyết bằng hình thức giơ Thẻ biểu quyết: Cổ đông hoặc đại diện theo ủy quyền của cổ đông có quyền biểu quyết được lấy ý kiến “Tán thành”, “Không



tán thành” hoặc “Không có ý kiến” bằng cách giơ Thẻ biểu quyết của mình theo sự điều hành của Đoàn chủ tịch.

- Biểu quyết bằng hình thức điền vào Phiếu biểu quyết: Đối với từng nội dung, đại biểu chọn một (01) trong ba (03) phương án “Tán thành”, “Không tán thành”, “Không có ý kiến” được in sẵn trong Phiếu biểu quyết bằng cách đánh dấu “X” vào ô mình chọn. Sau khi hoàn tất các nội dung cần biểu quyết của Đại hội, đại biểu gửi Phiếu biểu quyết về thùng phiếu kín đã được niêm phong tại Đại hội theo hướng dẫn của Ban Kiểm phiếu. Phiếu biểu quyết phải có chữ ký và ghi rõ họ tên của đại biểu.

2.3. Tính hợp lệ và không hợp lệ của Phiếu biểu quyết:

- Phiếu biểu quyết hợp lệ là:

+ Phiếu biểu quyết theo mẫu in sẵn do Ban tổ chức phát ra, có đóng dấu đỏ của Công ty, không tẩy xóa, cạo sửa, rách, nát,... không viết thêm nội dung nào khác ngoài quy định và phải có chữ ký, ghi rõ họ tên của đại biểu tham dự.

+ Nội dung biểu quyết (Báo cáo, Tờ trình) được đại biểu đánh dấu chọn một (01) trong ba (03) ô biểu quyết.

- Phiếu biểu quyết không hợp lệ là:

+ Ghi thêm nội dung khác vào phiếu biểu quyết;

+ Phiếu biểu quyết không theo mẫu in sẵn do Ban tổ chức phát ra, phiếu không có dấu đỏ của Công ty hoặc đã tẩy xóa, cạo sửa, viết thêm nội dung khác ngoài quy định, phiếu không có chữ ký, không ghi rõ họ tên của đại biểu.

+ Nội dung biểu quyết (Báo cáo, Tờ trình) đại biểu không đánh dấu hoặc đánh dấu chọn hơn một (01) trong ba (03) ô biểu quyết.

2.4. Thẻ lệ biểu quyết:

- Cứ 01 (một) cổ phần tương đương với một quyền biểu quyết. Mỗi đại biểu tham dự đại diện cho một hoặc nhiều quyền biểu quyết.

- Tại ngày chốt danh sách cổ đông (ngày 08/04/2026) tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty là: ... cổ phần tương đương với ... quyền biểu quyết.

- Các vấn đề cần lấy biểu quyết tại Đại hội chỉ được thông qua khi được số cổ đông sở hữu trên 75% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành. Riêng một số trường hợp vấn đề biểu quyết được quy định tại Khoản 03 Điều 20 Điều lệ Công ty thì phải có sự đồng ý từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành.

- Việc biểu quyết bầu thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát phải được thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu được quy định tại Khoản 04 Điều 20 Điều lệ Công ty.

3. Ghi nhận kết quả biểu quyết, bầu cử

Ban kiểm phiếu sẽ kiểm tra, tổng hợp và báo cáo Đoàn Chủ tịch kết quả kiểm phiếu của từng vấn đề theo nội dung Chương trình Đại hội. Kết quả kiểm phiếu sẽ được Ban kiểm phiếu công bố ngay trước khi bế mạc cuộc họp.

Điều 12. Biên bản, Nghị Quyết họp Đại hội đồng cổ đông

Tất cả các nội dung tại Đại hội đồng cổ đông phải được Ban thư ký Đại hội

ghi vào Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông. Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông phải được đọc và thông qua trước khi bế mạc Đại hội.

Điều 13. Thi hành Quy chế

Quy chế tổ chức này được đọc công khai trước Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 và có hiệu lực thi hành ngay khi Đại hội đồng cổ đông của Công ty cổ phần Phát triển KCN và đô thị Thủ Thừa biểu quyết thông qua.

Cổ đông, đại diện theo ủy quyền và khách mời vi phạm Quy chế này thì tùy theo mức độ cụ thể Đoàn Chủ tịch sẽ xem xét và có hình thức xử lý theo Điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp.

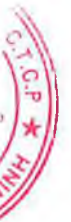
Nơi nhận: *[Handwritten mark]*

- HĐQT, BKS;
- Ban TGD;
- Website Công ty;
- Lưu HĐQT, VPTH.

**T/M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Lê Thanh Tùng



BÁO CÁO

Kết quả sản xuất kinh doanh, đầu tư năm 2025 và Kế hoạch sản xuất kinh doanh, đầu tư năm 2026.

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa.

Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa xin báo cáo Kết quả sản xuất kinh doanh, Đầu tư năm 2025 và Kế hoạch sản xuất kinh doanh, Đầu tư năm 2026 như sau:

A. KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025:

Năm 2025 trong bối cảnh kinh tế Việt Nam vẫn đang đối mặt với không ít khó khăn, rủi ro và thách thức đã làm ảnh hưởng đến tình hình hoạt động SXKD của Công ty. Nhận định tình hình khó khăn nên ngay từ đầu năm HĐQT và Ban điều hành đã có những chiến lược để cơ cấu lại tài chính và sắp xếp lại bộ máy tổ chức công ty cùng với sự nỗ lực cố gắng của CBCNV đơn vị cũng như sự đoàn kết hỗ trợ lẫn nhau các Công ty trong group đã khắc phục và hạn chế một phần khó khăn, tình hình SXKD của Công ty vẫn ổn định và phát triển và đạt được một số kết quả đáng ghi nhận.

I. Các chỉ tiêu chủ yếu đã thực hiện năm 2025:

Đvt: Triệu đồng

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Tỷ lệ %
				TH 2025/ KH 2025
1	Tổng giá trị SXKD	370.000	372.274	100,6 %
2	Doanh thu	290.000	369.349	127,4 %
3	Lợi nhuận trước thuế	25.000	81.409	325,6 %
4	Tổng giá trị đầu tư phát triển	643.439	627.335	97,5%
5	Cổ tức	5%	10%	200,0%

II. Tình hình thực hiện sản xuất kinh doanh:

1. Về thực hiện chỉ tiêu SXKD: Công ty đã hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đề ra, về doanh thu đạt 103% KH năm, lợi nhuận đạt 124% KH năm.

2. Về lĩnh vực đầu tư, xây dựng: Trong năm 2025, Công ty tập trung thực hiện một số nhiệm vụ trọng tâm tại các dự án và đạt những kết quả sau:

- Hoàn thành Khởi công Khu công nghiệp ngày 9/8/2025.

- Hoàn thành giao đất phân kỳ 1, 2, 3 và tính tiền SDD phân kỳ 1, 2 KCN.

Tổng diện tích giao đất đạt 109,7ha (64,3%).

- Hoàn thành cấp phép xây dựng công trình HTKT KCN đợt 1,2,3.
- Được cấp sổ đỏ phân kỳ 1, 2 và hoàn thành tách thửa, cấp sổ đỏ các Nhà đầu tư thuê đất phạm vi phân kỳ 1,2 KCN. Tổng đã tách 14 sổ với diện tích là 71.121,6 m² (7,1ha).
- Hoàn thành giải phóng mặt bằng KCN đủ diện tích giao đất đến phân kỳ 4.1: 169/170,706 ha, tổng GPMB KCN đạt 99%. Lũy kế hoàn thành chi trả 478/494 hộ dân đạt 97%, kinh phí bồi thường hỗ trợ 1.126/1.169 tỷ đạt 97% với diện tích 165,39/170,71 ha đạt 97%.
- Hoàn thành điều chỉnh quy hoạch 1/500 (điều chỉnh ngành nghề, diện tích lô đất) và điều chỉnh quy hoạch 1/2000; 1/500 KCN (tăng diện tích đất AN-PCCC lên 2ha).
- Hoàn thành cập nhật đường nội bộ KCN vào bảng giá đất định kỳ của tỉnh.
- Được cấp giấy phép hoạt động điện lực (bán lẻ điện đến cấp điện áp 22kV).
- Được cấp chủ trương thực hiện dự án Đầu nối trạm Thủ Thừa 2.
- Cho thuê 7,2ha đất KCN.
- Hoàn thành thi công hạ tầng kỹ thuật cơ bản phía bên trái KCN từ ĐT.818 đến kênh Bà Báng (trừ thảm nhựa) và được Ban kinh tế xác nhận hoàn thành hạ tầng (Đợt 1).
- Hoàn thành xây dựng, lắp đặt thiết bị, công nghệ Nhà máy XLNT KCN giai đoạn 1 công suất 2000m³/ngày.đêm.
- Hoàn thành thi công Công chào KCN.
- Hoàn thành thiết kế cơ sở các công trình thành phần KCN: Nhà máy nước sạch 5000m³/ ngày.đêm; Bùn thủy nội địa; Công bảo vệ 2 bên.
- Hoàn thành điều chỉnh GCN ĐKĐT Khu công nghiệp lần 5.
- Bàn giao HTKT dự án Khu tái định cư cho xã Thủ Thừa.
- Hoàn thành nghiệm thu PCCC giai đoạn 1 Khu nhà vườn trung tâm.

3. *Công tác huy động vốn:* Năm 2025 huy động **1.164,77 đồng:** từ các nguồn KD BĐS, KD vật tư, phát hành trái phiếu, cho thuê đất KCN. Trong đó chi bồi thường GPMB/Tiền sử dụng đất các dự án 409,3 tỷ đồng.

4. *Công tác kinh doanh bán hàng:* Tập trung công tác thu hồi công nợ, bổ sung nguồn tài chính phục vụ SXKD và hoàn thành các thủ tục chuyển nhượng cho các khách hàng đạt yêu cầu.

5. *Công tác kiện toàn bộ máy, tổ chức nhân sự:* Luôn kiện toàn bộ máy tổ chức, xây dựng và hình thành mô hình tổ chức quản trị điều hành từng bước phù hợp với thực tiễn đáp ứng yêu cầu sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp trong tình hình mới.

III. Tình hình thực hiện công tác tài chính:

1. Quản lý công nợ:

- Về quản lý nợ phải thu: Công tác thu hồi vốn đối với các khách hàng mua đất nền dự án được thực hiện quyết liệt. Thường xuyên đôn đốc, xem xét, đánh giá để có giải pháp khắc phục kịp thời.

- Về quản lý nợ phải trả: Công ty thực hiện thanh toán các khoản nợ phải trả cho nhà thầu và khách hàng cơ bản theo đúng tiến độ và thỏa thuận tại hợp đồng đã ký kết.

- Đối với các khoản nợ vay: Công ty luôn thanh toán đầy đủ, đúng hạn.

2. Nhiệm vụ tài chính kế toán khác:

- Hoàn thành việc phát hành trái phiếu 100 tỷ để thực hiện cơ cấu lại các khoản vay.

- Hoàn thành phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ qua 2 giai đoạn trong năm 2025, tỷ lệ 10% cho cổ đông hiện hữu.

- Phối hợp với Ngân hàng MB và cung cấp hồ sơ số liệu để vay hoàn vốn Dự án Khu NVBS 150 tỷ đồng.

- Quyết liệt rà soát tồn đọng tài chính, làm việc với các cá nhân liên quan thu hồi vốn, tài sản cho Công ty, tránh bị thất thoát.

3. Lĩnh vực kinh doanh bán hàng thu hồi công nợ: Thu hồi công nợ 44,3 tỷ đồng.

IV. Tình hình thực hiện công tác đầu tư xây dựng:

1. Khu công nghiệp Thủ Thừa:

- *Thủ tục đầu tư, pháp lý:* Hoàn thành giao đất phân kỳ 1, 2, 3 và tính tiền SDD, sổ đỏ phân kỳ 1,2. Tổng diện tích giao đất đạt 109,7ha (64,3%).

- *Công tác GPMB:* Hoàn thành chi trả GPMB phân kỳ 4.1 cho 196/197 hộ dân đạt 99%; KPBT 371/373,5 tỷ đạt 99%; DT 50.246/50.5 ha đạt 99%. Lũy kế toàn DA 476/494 hộ đạt 97%; KPBT 1128/1169 tỷ đạt 97%; DT 165,3/170,71ha đạt 97%.

- *Thu hút đầu tư:* Tiếp xúc, làm việc với một số tập đoàn Hàn Quốc, Nhật Bản và một số các nhà đối tác đầu tư. Cho thuê 7,2ha đất công nghiệp.

- *Các dự án thành phần:* Được cấp chủ trương dự án Đầu nối trạm Thủ Thừa 2 và giấy phép hoạt động điện lực (bán lẻ điện đến cấp điện áp 22kV); Hoàn thành thiết kế cơ sở các công trình thành phần KCN.

- *Xây dựng cơ bản:* Tập trung thi công HTKT, san nền các lô đất cho Nhà đầu tư thuê.

2. Khu tái định cư thị trấn Thủ Thừa:

- *Công tác nghiệm thu:* Đã được UBND xã Thủ Thừa nhận bàn giao HTKT.

3. Khu nhà vườn bên sông (Garden Riverside):

- *Công tác thủ tục đầu tư:* Hoàn thành điều chỉnh chủ trương đầu tư (gia hạn tiến độ). Theo dõi SNN&MT rà soát lại hồ sơ tính giá NVTC.

- *Công tác BT GPMB:* Phối hợp với HDBT và UBND xã thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến GPMB hộ Nguyễn Thị Hương.

- *Công tác XD CB:* Hoàn thành thi công hạ tầng theo điều chỉnh quy hoạch; Hoàn thành lựa chọn, ký hợp đồng đơn vị thiết kế, thi công công nghệ (điều chỉnh) và tiếp tục triển khai hoàn thiện Trạm XLNT 400m³/ngày.đêm.

- *Công trình Hạ tầng xã hội:* Hoàn thành thi công sân bóng; hoàn thiện khu

TĐTT đưa vào hoạt động.

4. Khu nhà vườn trung tâm (Garden Central Park):

- *Công tác BT GPMB*: Hoàn thành điều chỉnh chủ trương đầu tư (gia hạn tiến độ); Hoàn thành GPMB khu nghĩa trang đất thánh của Giáo Xứ Thủ Thừa; Hoàn thành giao đất còn lại của dự án.

- *Công tác XDCCB*: Hoàn thành nghiệm thu PCCC giai đoạn 1; Hoàn thiện vỉa hè đường N7 - giai đoạn 1; Hoàn thành san nền lớp 1 các tuyến đường GT và tiếp tục triển khai thi công hệ thống TNM, TNT - giai đoạn 2; Hoàn thành báo cáo nghiệm thu – Giai đoạn 1 trình xã Thủ Thừa.

5. Các dự án khác:

- *Quy hoạch KCN Mỹ An*: BQLKKT Tây Ninh thông qua nhiệm vụ quy hoạch KCN Mỹ An.

- *Quy hoạch dự án Khu dân cư kết nối đường phía Bắc đến TT bồi dưỡng chính trị*: Phối hợp với UBND xã Thủ Thừa và sở xây dựng tích hợp QH dự án vào QH chung xã Thủ Thừa để đủ điều kiện phê duyệt nhiệm vụ và đồ án Quy hoạch dự án, lùi dự án sang 2027 triển khai đầu tư.

- *KCN Thủ Thừa 1*: UBND tỉnh Tây Ninh và BQL Khu kinh tế cùng với các sở ban ngành bổ sung KCN Thủ Thừa vào danh mục KCN tiềm năng giai đoạn 2026-2030.

V. Tình hình tổ chức, nhân sự:

1. Về công tác tổ chức, lao động, tiền lương, chế độ chính sách:

- Về lao động: Tổng số CBCNV trong danh sách thường xuyên của Công ty có đến ngày 31/12/2025: 50 lao động.

- Tiền lương, chế độ chính sách: Công ty luôn đảm bảo đầy đủ tiền lương, thưởng, chế độ BHXH, phụ cấp đối với người lao động.

+ Tiền lương, lương bổ sung đã chi trong quý IV/2025: 1.89 tỷ đồng.

+ Số tiền đóng BHXH, BHYT, BHTN cho 41 lao động trong Quý IV/2025 là: 507.360.000 triệu đồng.

2. Công tác Đảng - Đoàn:

- Về công tác Đảng:

+ Hoàn thành công tác đánh giá xếp loại chi bộ năm 2025;

+ Hoàn thành công tác kết nạp Đảng viên cho đồng chí Phan Lê Hưng.

- Về công tác Đoàn thể:

+ Hoàn thành chi bổ sung ngày Phụ nữ Việt Nam 20/10;

+ Hoàn thành chương trình khám sức khỏe cho CNCNV Công ty.

3. Công tác an sinh xã hội: Công ty tiếp tục tham gia ủng hộ, hỗ trợ các hoạt động an sinh xã hội tại địa phương.

4. Công tác quản lý cổ đông: Theo dõi cập nhật danh sách, xác nhận các thủ tục chuyển nhượng cổ phần của các cổ đông Công ty. Hoàn thành thủ tục phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ với tỷ lệ 10% cho các cổ đông hiện hữu.

B. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026:

- Hoàn thành thi công hạ tầng và nghiệm thu Khu nhà vườn bên sông, Nhà vườn trung tâm; Hoàn thành gia hạn tiến độ Nhà vườn trung tâm 12 tháng.

- Khu giáo dục Nhà vườn bên sông, 17 căn liên kế Nhà vườn trung tâm: Hoàn thành thiết kế, xin phép xây dựng. Khởi công xây dựng và phân kỳ đầu tư xây dựng công trình theo điều kiện thực tế.

3. Các dự án chuẩn bị đầu tư:

- KCN Thủ Thừa 1: Được UBND tỉnh Tây Ninh chấp thuận chủ trương thực hiện dự án đầu tư KCN Thủ Thừa 1.

- KCN Mỹ An: Được UBND tỉnh Tây Ninh chấp thuận chủ trương thực hiện dự án đầu tư KCN Mỹ An.

- Dự án Khu dân cư kết nối đường phía Bắc đến TT bồi dưỡng chính trị huyện, tại huyện Thủ Thừa: Được UBND xã Thủ Thừa chấp thuận chủ trương thực hiện dự án.

III. Các giải pháp thực hiện:

1. Trong lĩnh vực kinh doanh vật liệu xây dựng: Tiếp tục liên danh, liên kết với các đơn vị có năng lực phù hợp điều kiện tình hình thực tế SXKD của Đơn vị.

2. Trong lĩnh vực đầu tư:

- Quyết liệt trong việc đôn đốc các cơ quan chức năng sớm chấp thuận các thủ tục pháp lý liên quan tại các Dự án đặc biệt là KCN Thủ Thừa, Nhà vườn trung tâm và Nhà vườn bên sông.

- Tiếp tục chỉnh trang, hoàn thiện các công trình HTKT, nâng cao chất lượng nhằm cung cấp dịch vụ tốt nhất cho các Nhà đầu tư.

3. Trong công tác tổ chức, nhân sự: Tiếp tục rà soát bộ máy tổ chức - nhân sự, kiện toàn cho phù hợp nhiệm vụ SXKD. Đặc biệt chú trọng tăng cường công tác lựa chọn, đào tạo bồi dưỡng cán bộ.

4. Trong quản lý tài chính, đổi mới doanh nghiệp: Tiếp tục rà soát vướng mắc, tồn tại về tài chính và có phương án xử lý phù hợp nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, hạn chế rủi ro trong tương lai.

5. Phát huy vai trò lãnh đạo của tổ chức Đảng, Công đoàn, Đoàn thanh niên nhằm tập trung sức mạnh đoàn kết, phát huy trí tuệ tập thể. Tổ chức tốt các phong trào thi đua thiết thực, hướng vào các nhiệm vụ trọng tâm đột phá.

IV. Công tác tài chính:

1. Công tác tài chính:

- Huy động vốn đảm bảo hoạt động SXKD bình thường của Công ty trong việc trả nợ ngân hàng, thuế và tài trợ các dự án đầu tư theo kế hoạch.

- Hoàn thành việc phát hành cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ Công ty với tỷ lệ 10%.

- Hoàn thành vay hoàn vốn Ngân hàng MB Dự án Khu Nhà vườn bên sông 150 tỷ đồng.

- Quyết liệt thu hồi công nợ tồn đọng, giải quyết vướng mắc tài chính theo đúng quy định pháp luật.

2. Phương án tổ chức, kinh doanh BĐS:

- Linh hoạt trong kinh doanh BĐS đô thị và KCN phù hợp với tình hình thị trường và tài chính Công ty.

V. Công tác đầu tư, xây dựng:

1. Khu công nghiệp Thủ Thừa:

- *Thủ tục đầu tư:* Hoàn thành các thủ tục giao đất, tính tiền SDD phân kỳ 3; 4.1; 4.2 và cấp sổ đỏ cho Nhà đầu tư.

- *Thu hút đầu tư:* Cho thuê và đầu tư nhà xưởng cho thuê 20ha. Cập nhật quy hoạch mới, phối hợp với Ban quản lý Khu kinh tế xúc tiến đầu tư vào Khu công nghiệp.

- *GPMB:* Hoàn thành GPMB Khu công nghiệp.

- *Xây dựng cơ bản:*

+ Tiếp tục đẩy nhanh thi công các công trình HTKT, nghiệm thu - xác nhận HT, nghiệm thu PCCC, cây xanh đường N2 để thu hút các Nhà đầu tư thuê đất và làm sổ đỏ cho Nhà đầu tư.

+ Hoàn thành Giấy phép môi trường KCN, Giấy phép phân phối điện.

+ Hoàn thành thiết kế và xin phép xây dựng các dự án thành phần ... Hoàn thành xây dựng 2 Công bảo vệ, 1-2 nhà xưởng và Đấu nối đường dây 110 kV.

2. Khu tái định tư thị trấn Thủ Thừa:

- *Thủ tục đầu tư và đất đai:* Hoàn thành sang tên đất thương mại dịch vụ cho DNTN Xăng dầu Ba Vốn.

3. Khu nhà vườn bên sông:

- *Công tác BT GPMB:* Hoàn thành thủ tục GPMB hộ bà Nguyễn Thị Hương.

- *Thủ tục đất đai:* Hoàn thành thẩm định giá NVTC.

- *Công tác XD/CB:*

+ Hoàn thành xây dựng HTKT, giấy phép môi trường chung cả 3 dự án dân cư; Hoàn thành nghiệm thu dự án.

+ Khu giáo dục: Hoàn thành thiết kế.

4. Khu nhà vườn trung tâm:

- *Thủ tục đầu tư:* Hoàn thành sổ đỏ Giáo Xứ Thủ Thừa, hoàn thành tính tiền SDD giao đất còn lại và gia hạn tiến độ 12 tháng.

- *Công tác XD/CB:*

+ Hoàn thành xây dựng HTKT, giấy phép môi trường chung cả 3 dự án dân cư. Hoàn thành thi công HTKT.

+ 17 căn liên kế: Hoàn thành thi công phần thô.

2. Các dự án chuẩn bị đầu tư:

- *KCN Thủ Thừa 1:*

+ Được BQLKKT phê duyệt nhiệm vụ QH KCN Thủ Thừa 1 và cấp chủ trương đầu tư.

- *KCN Mỹ An:* Theo dõi và đôn đốc BQLKKT phê duyệt QH 1/2000.

- *Dự án Khu dân cư kết nối đường phía Bắc đến TT bồi dưỡng chính trị*



huyện, tại huyện Thủ Thừa: Được UBND xã Thủ Thừa phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 và triển khai công tác đầu thầu dự án trong quý I/2027.

- Tiếp tục tìm kiếm các dự án công nghiệp và đô thị phù hợp trên địa bàn tỉnh.

VI. Công tác tổ chức, nhân sự:

1. Công tác quản lý điều hành doanh nghiệp: Cán bộ CNV cần nỗ lực, quyết liệt phối hợp tổ chức triển khai nhiệm vụ một cách trách nhiệm và hiệu quả.

2. Công tác đối ngoại, khánh tiết: Nâng cao kỹ năng giao tiếp, điềm tĩnh, hài hòa, khéo léo, linh hoạt và cẩn trọng trong ứng xử, tiếp đón, đối ngoại.

3. Công tác Đảng-Đoàn: Liên hệ cơ quan quản lý địa phương hướng dẫn thủ tục thành lập Chi đoàn bộ phận và chuyên tổ chức Công đoàn về hoạt động tại Tây Ninh.

4. Công tác khác:

- Lập kế hoạch tuyển dụng và đào tạo cán bộ, công nhân có chuyên môn trong công tác quản lý và vận hành Trạm biến áp 110kV và phân phối bán lẻ điện; vận hành Nhà máy XLNT.

- Tiếp tục rà soát, kiện toàn bộ máy tổ chức nhân sự phù hợp với tình hình SXKD của Công ty.

- Tổ chức Đại hội cổ đông thường niên năm 2026.

C. KẾT LUẬN:

Trên đây là Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh, đầu tư năm 2025 và kế hoạch SXKD, đầu tư năm 2026 của Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa.

Bên cạnh giải pháp và công tác quản lý, điều hành của lãnh đạo Công ty, kính mong sự quan tâm giúp đỡ của các cổ đông lớn, các cấp ủy Đảng, Chính quyền, Ban ngành; đồng thời đề nghị toàn thể cán bộ công nhân viên đoàn kết, thực sự chia sẻ, nỗ lực cố gắng cùng chung tay vượt qua khó khăn, hoàn thành nhiệm vụ đề ra năm 2026, đưa doanh nghiệp tiếp tục ổn định, đổi mới và phát triển.

Rất mong nhận được các ý kiến đóng góp của Đại hội đồng cổ đông.

Trân trọng.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Nơi nhận: 

- Như trên;
- Hayat (thay b/c);
- HĐQT;
- Ban Kiểm soát;
- Ban Tổng giám đốc;
- Các Phòng, Ban Công ty;
- Lưu KHKT; VPTH.



Lê Thanh Tùng

Số: 173/BC-CT

Tây Ninh, ngày 13 tháng 4 năm 2026

BÁO CÁO

Hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025 và kế hoạch năm 2026

Kính gửi: **Đại hội đồng cổ đông**
Công ty cổ phần Phát triển KCN và đô thị Thủ Thừa

I. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2026

Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty hiện nay gồm 03 thành viên trong đó có 01 thành viên độc lập Hội đồng quản trị và 02 thành viên kiêm nhiệm trong Ban điều hành, cụ thể như sau:

1. Ông Lê Thanh Tùng - Chủ tịch Hội đồng quản trị - Phụ trách Ban điều hành
2. Ông Nguyễn Hữu Hậu - Thành viên - Phó Tổng Giám đốc Công ty;
3. Ông Vũ Anh Tuấn - Thành viên.

Hội đồng quản trị Công ty hoạt động theo chế độ tập thể trên nguyên tắc tập trung dân chủ, mỗi thành viên được phân công nhiệm vụ và chức trách cụ thể. Tập thể Hội đồng quản trị Công ty thể hiện sự đoàn kết nhất trí cao, những vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị đều được đưa ra thảo luận tập thể và thể hiện tại Biên bản các kỳ họp hoặc Phiếu lấy ý kiến bằng văn bản.

1. Tổng kết các cuộc họp của HĐQT và các quyết định của HĐQT

Trong năm 2025, HĐQT đã tổ chức 30 cuộc họp và 36 lần lấy phiếu ý kiến của các thành viên HĐQT, các cuộc họp Hội đồng quản trị đúng kỳ hạn, ban hành kịp thời các Nghị quyết, Quyết định, cụ thể như sau:

1.1. Ban hành 18 Quyết định phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và dự toán các hạng mục công trình; kế hoạch lựa chọn nhà thầu; Kết quả chỉ định thầu đối với công tác: Tư vấn, giám sát, thi công công trình, gói thầu, hạng mục công trình thuộc các dự án Công ty đang triển khai.

1.2. Ban hành 05 Nghị quyết về kiểm điểm đánh giá kết quả SXKD và thông qua các chỉ tiêu, kế hoạch, nhiệm vụ trọng tâm triển khai hàng quý của Công ty;

1.3. Ban hành 01 Nghị quyết về việc điều chỉnh một số nội dung đầu tư trong dự án kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Thủ Thừa; 01 Nghị quyết về việc điều chỉnh một số nội dung đầu tư trong dự án NVBS; 01 Nghị quyết về việc điều chỉnh một số nội dung đầu tư trong dự án NVTT;

1.4. Ban hành 03 Nghị quyết, 08 Quyết định về công tác kiện toàn bộ máy hoạt động của hòng, ban và công tác nhân sự quản lý tại Công ty.



1.5. Ban hành 10 Nghị quyết về công tác tài chính, hạn mức tín dụng, báo cáo tài chính, về chủ trương vay vốn, huy động vốn, thoái vốn đầu tư, chuyển nhượng cổ phần và thế chấp tài sản tại Ngân hàng để phục vụ hoạt động SXKD;

1.6. Ban hành 05 Nghị quyết, về công tác an sinh xã hội tham gia hỗ trợ kinh phí thực hiện các hoạt động BTGPMB, xây các công trình phúc lợi xã hội tại các địa phương; tham gia đoàn công tác xúc tiến đầu tư tại Nhật Bản, Anh Quốc; 01 Nghị quyết về phê duyệt kinh phí tổ chức Lễ khởi công dự án KCN Thủ Thừa;

1.7. Ban hành 01 Nghị quyết về việc thay đổi tên viết tắt và sửa đổi Điều lệ Công ty (lần thứ 6); 01 Nghị quyết về việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023; 01 Nghị quyết về việc chia cổ tức năm 2024; 01 Nghị quyết về việc chấp thuận chủ trương cho Công ty tham gia góp vốn thành lập Công ty CP Đầu tư phát triển IDTT Tây Ninh.

1.8. Ban hành 01 Nghị quyết về việc phê duyệt toàn bộ nội dung của phương án phát hành Trái phiếu năm 2025;

1.9. Ban hành 06 Nghị quyết về công tác phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ Công ty qua 2 giai đoạn trong năm 2025;

1.10. Ban hành 03 Nghị quyết về công tác bán hàng, chuyển nhượng lô nền tại các dự án cho các đối tác, khách hàng; 01 Nghị quyết về thông qua giá nước sạch và dự thảo HĐ CC nước sạch cho các nhà đầu tư thứ cấp;

2. Việc quản lý, chỉ đạo thực hiện mục tiêu, chỉ tiêu kế hoạch năm 2025 theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025

2.1/ Công tác sản xuất kinh doanh: Công ty đã hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đề ra về sản lượng đạt 101% KH năm, doanh thu đạt 103% KH năm, lợi nhuận đạt 124% KH năm.

2.2/ Công tác tổ chức, cán bộ: Trong năm 2025, Công ty đã thực hiện đầy đủ kịp thời công tác lao động, tổ chức, tiền lương, BHXH và chế độ chính sách đối với người lao động như: Kiện toàn tổ chức nhân sự các phòng ban; đóng và giải quyết các chế độ bảo hiểm, thanh toán lương cho người lao động kịp thời, không nợ lương, nợ bảo hiểm của người lao động; Tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho CBCNV; Đảm bảo an ninh trật tự, an toàn và chăm lo đời sống CBCNV; công tác an toàn - vệ sinh lao động - PCCN - môi trường làm việc được bảo đảm.

2.3/ Công tác tài chính: Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 22/NQ-CT ngày 29/4/2025 và nghị quyết 54/NQ-CT ngày 30/09/2025 về việc thông qua phương án phân phối lợi nhuận, chia cổ tức năm 2024 (tỷ lệ 8%: Bằng tiền).

2.4/ Công tác khác:

3. Hoạt động giám sát của Hội đồng quản trị

3.1/ Về kết quả giám sát đối với Ban điều hành:

a/ Về việc điều hành thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh

- Các đề xuất của Ban điều hành trình Hội đồng quản trị đều được thảo luận tại cuộc họp HĐQT, sau khi đã quyết nghị được chuyển cho Ban điều hành tổ

Hội đồng quản trị thống nhất trình Đại hội đồng cổ đông thường niên kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 với một số chỉ tiêu cụ thể như sau:

+ Tổng giá trị SXKD	: 468.881 triệu đồng
+ Tổng doanh thu	: 380.000 triệu đồng;
+ Lợi nhuận trước thuế	: 90.000 triệu đồng;
+ Tổng giá trị Đầu tư phát triển	: 515.161 triệu đồng
+ Cổ tức	: 10 %/Vốn điều lệ

2. Mục tiêu và nhiệm vụ trọng tâm của HĐQT trong năm 2026

2.1 Mục tiêu

Hoàn thành nhiệm vụ kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 được đề ra, đưa doanh nghiệp tiếp tục đổi mới và ngày càng phát triển vững mạnh.

2.2 Nhiệm vụ trọng tâm

II. Nhiệm vụ trọng tâm năm 2026:

1. Khu công nghiệp Thủ Thừa:

- Giải phóng mặt bằng 100% đất công nghiệp.
- Hoàn thành giao đất phân kỳ 4.1; 4.2; Hoàn thành tính tiền SDD phân kỳ 3; 4.1; 4.2.

- Cho thuê và đầu tư nhà xưởng cho thuê trên diện tích đạt 20ha.

- Hoàn thành thi công hạ tầng kỹ thuật phía bên trái (từ ĐT.818 đến kênh Bà Báng); được nghiệm thu xác nhận hoàn thành hạ tầng và nghiệm thu PCCC; Hoàn thành hạ tầng kỹ thuật các đường giao thông phía bên phải tuyến ĐT; 818; Hoàn thành chỉnh trang cây xanh tại nút giao và giải phân cách đường N2 để quảng bá, thu hút đầu tư.

- Các dự án thành phần KCN:

+ Hoàn thành thi công và giấy phép môi trường Nhà máy XLNT giai đoạn 1-2000m³/ngày.đêm; Hoàn thành giấy phép phân phối điện.

+ Hoàn thành thủ tục XD các dự án thành phần KCN: Nhà máy nước sạch, Hồ chứa nước, Bể thủy nội địa, Cổng bảo vệ, Trạm biến áp và Đường dây 110kV, Nhà máy XLNT- giai đoạn 2 công suất 6000m³/ngày.đêm, Nhà xưởng cho thuê. Triển khai XD các dự án Nhà máy nước sạch, Trạm biến áp và Đường dây 110kV, Bể thủy nội địa; Hoàn thành thi công 2 Cổng bảo vệ, 1-2 nhà xưởng và Đấu nối đường dây 110kV vào quý IV/2026. Phân kỳ đầu tư xây dựng các dự án thành phần khác phù hợp với điều kiện thực tế.

2. Các dự án Nhà vườn bên sông, Nhà vườn trung tâm, Tái định cư:

- Hoàn thành giao đất và tính tiền SDD Khu nhà vườn bên sông, Nhà vườn trung tâm.

- Hoàn thành xây dựng Trạm XLNT Khu nhà vườn bên sông 400m³/ngày.đêm và Giấy phép môi trường chung cả 3 dự án dân cư.

- Hoàn thành thi công hạ tầng và nghiệm thu Khu nhà vườn bên sông, Nhà vườn trung tâm; Hoàn thành gia hạn tiến độ Nhà vườn trung tâm 12 tháng.

- Khu giáo dục Nhà vườn bên sông, 17 căn liên kế Nhà vườn trung tâm: Hoàn thành thiết kế, xin phép xây dựng. Khởi công xây dựng và phân kỳ đầu tư xây dựng công trình theo điều kiện thực tế.

3. Các dự án chuẩn bị đầu tư:

- KCN Thủ Thừa 1: Được UBND tỉnh Tây Ninh chấp thuận chủ trương thực hiện dự án đầu tư KCN Thủ Thừa 1.

- KCN Mỹ An: Được UBND tỉnh Tây Ninh chấp thuận chủ trương thực hiện dự án đầu tư KCN Mỹ An.

- Dự án Khu dân cư kết nối đường phía Bắc đến TT bồi dưỡng chính trị huyện, tại huyện Thủ Thừa: Được UBND xã Thủ Thừa chấp thuận chủ trương thực hiện dự án.

Trên đây là Báo cáo đánh giá của Hội đồng quản trị về công tác quản lý, điều hành Công ty năm 2025, kế hoạch hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2026. Hội đồng quản trị Công ty rất mong tiếp tục nhận được sự quan tâm hỗ trợ, chia sẻ của Quý vị Cổ đông, sự ủng hộ hợp tác của các đối tác và của các nhà đầu tư.


Thay mặt Hội đồng quản trị, kính chúc Quý vị cổ đông sức khỏe, thành đạt.
Chúc Đại hội thành công tốt đẹp.

Trân trọng./.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Lê Thanh Tùng

Nơi nhận: 

- Như trên;
- HĐQT; BKS;
- Ban Tổng giám đốc;
- Các Phòng, Ban Công ty;
- Lưu VP.HĐQT.



Số: 174/BC-BKS

Long An, ngày 13 tháng 4 năm 2026

BÁO CÁO
Hoạt động của Ban kiểm soát năm 2025
và kế hoạch năm 2026

Kính gửi: **Đại hội đồng cổ đông**
Công ty cổ phần Phát triển KCN và Đô thị Thủ Thừa

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Phát triển KCN và Đô thị Thủ Thừa quy định về nghĩa vụ, quyền hạn và trách nhiệm của Ban kiểm soát;

Căn cứ Kết quả kiểm tra giám sát quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cổ phần Phát triển KCN và Đô thị Thủ Thừa năm 2025,

Ban kiểm soát ("BKS") Công ty cổ phần Phát triển KCN và Đô thị Thủ Thừa ("IDTT") xin báo cáo Cổ đông kết quả hoạt động năm 2025 và kế hoạch năm 2026 như sau:

I. HOẠT ĐỘNG CỦA BKS

1. Nhân sự

Ban kiểm soát Công ty IDTT hiện nay gồm 02 thành viên, cụ thể như sau:

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên BKS	Trình độ chuyên môn
1	Nguyễn Thị Tuyết Nhung	Trưởng Ban	Bổ nhiệm từ ngày 24/5/2023	Cử nhân kinh tế
2	Phạm Xuân Thăng	Thành viên	Bổ nhiệm từ ngày 24/5/2023	Kỹ sư Quản lý xây dựng

2. Tổng kết các cuộc họp

STT	Thành viên BKS	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết
1	Nguyễn Thị Tuyết Nhung	5/5	100%	100%
2	Phạm Xuân Thăng	5/5	100%	100%

3. Thù lao và chi phí hoạt động của BKS trong năm 2025:

- Về thù lao của BKS năm 2025: chi tiết thù lao của các thành viên BKS



được báo cáo, công bố theo quy định của Luật Doanh nghiệp. Ngoài phần thù lao này, các thành viên BKS không hưởng thêm các khoản lợi ích hay thù lao nào khác. Quý cổ đông vui lòng xem nội dung chi tiết trong Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán đăng tải trên website của IDTT theo đường dẫn: <https://idtt.com.vn/>

- Chi phí hoạt động của BKS năm 2025: tuân thủ theo các quy định và quy chế nội bộ của IDTT.

4. Hoạt động của BKS

Hoạt động của BKS tuân thủ theo Điều lệ đã được ban hành, các quy định pháp luật liên quan trên cơ sở phù hợp với nhu cầu và tình hình thực tế hoạt động của IDTT. Một số hoạt động trọng tâm của BKS trong năm 2025 như sau:

- Giám sát hoạt động của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc (“Ban TGD”) trong việc quản lý và điều hành công ty. Xem xét tính phù hợp của các Quyết định, Nghị quyết của HĐQT, Ban TGD công ty.

- Giám sát việc triển khai và kết quả thực hiện việc chấp hành Điều lệ Công ty, thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên, Quy chế, Quy định quản lý nội bộ Công ty.

- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cẩn trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh.

- Kiểm tra tính hệ thống, nhất quán và phù hợp của công tác kế toán, thống kê và lập BCTC;

- Thẩm định tính đầy đủ, hợp pháp và trung thực của BCTC, báo cáo tình hình kinh doanh hàng năm và 06 tháng của Công ty.

- Phối hợp với đơn vị Kiểm toán độc lập- Công ty TNHH kiểm toán CPA VIETNAM, trao đổi với Ban giám đốc về các ý kiến phản hồi để cùng hiểu và làm rõ các vấn đề phát sinh trong quá trình kiểm soát báo cáo tài chính năm 2025.

II. KẾT QUẢ KIỂM TRA, ĐÁNH GIÁ MỘT SỐ HOẠT ĐỘNG CHÍNH

1. Kết quả kiểm tra, đánh giá BCTC

- Việc ghi chép, lưu trữ chứng từ, hệ thống thông tin kế toán và lập sổ sách kế toán cơ bản được thực hiện phù hợp với quy định hiện hành.

- Các BCTC được lập và trình bày trung thực, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày BCTC. Xét trên khía cạnh trọng yếu, BCTC đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của IDTT đến 31/12/2025.

- Công ty đã chấp hành đầy đủ các quy định về công bố thông tin đối với Công ty đại chúng (như: Báo cáo tài chính, báo cáo quản trị, báo cáo thường niên, công bố thông tin bất thường ...) theo đúng thời hạn quy định.

- Giao dịch với các bên liên quan được kiểm tra chặt chẽ và được thuyết minh đầy đủ, không phát hiện bất thường trong các giao dịch.

2. Kết quả giám sát tình hình hoạt động năm 2025

- Trong năm 2025, HĐQT đã ban hành các Nghị quyết, quyết định phù hợp với chức năng và quyền hạn theo quy định của Điều lệ Công ty và Nghị quyết

Đại hội đồng cổ đông.

- HĐQT đã sát sao trong việc giám sát, chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc và cán bộ quản lý trong điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Ban TGD và các phòng ban chức năng đã nghiêm túc triển khai các Nghị quyết của ĐHCĐ và thực thi tốt chức năng nhiệm vụ của mình theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

- Về nhân sự, Ban TGD tiếp tục củng cố, kiện toàn bộ máy nhân sự phù hợp với định hướng phát triển của IDTT.

- Các bộ phận phòng ban tiếp tục kiện toàn hệ thống các quy chế, quy trình vận hành và nâng cao vai trò kiểm soát rủi ro ở tuyến đầu.

3. Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT, Ban TGD và cổ đông

- Trước những biến động lớn của nền kinh tế vĩ mô, HĐQT và Ban TGD đã có sự thích ứng nhanh chóng, linh hoạt để chuẩn bị cho ảnh hưởng trực tiếp lẫn gián tiếp của thị trường nói chung. Các thành viên trong BKS nêu cao tinh thần trách nhiệm trong thực thi nhiệm vụ, đảm bảo tính trung thực, khách quan trong công việc của HĐQT và Ban TGD.

- Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, BKS luôn phối hợp tốt với các thành viên HĐQT, thành viên Ban TGD và các cán bộ quản lý liên quan và luôn nhận được sự hợp tác.

- Trong năm 2025, BKS không nhận được kiến nghị và đề xuất của Cổ đông liên quan đến công tác quản lý của HĐQT và công tác điều hành của Ban TGD.

4. Báo cáo về các giao dịch nội bộ

- Các giao dịch với các bên liên quan được kiểm soát chặt chẽ và tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ, quy định của IDTT, không phát hiện xung đột lợi ích trong các giao dịch với các bên liên quan.

III. KIẾN NGHỊ CỦA BKS

Trên cơ sở kết quả kiểm tra, giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, quản lý tài chính của Công ty, Ban kiểm soát kiến nghị Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty một số nội dung sau:

- HĐQT, Ban TGD và quản lý các phòng ban tiếp tục phối hợp và cung cấp thông tin kịp thời để BKS tiếp tục thực hiện đầy đủ chức năng, nhiệm vụ.

- Ban TGD cần nâng cao vai trò kiểm soát và tự kiểm soát để giảm thiểu rủi ro trong hoạt động; trong đó, tăng cường ứng dụng công nghệ vào công tác quản trị, kiện toàn và nâng cao năng lực quản trị hệ thống.

- Tăng cường công tác kiểm soát và thu hồi công nợ đối với các công nợ đến hạn, quá hạn. Phân tích đánh giá các khoản nợ quá hạn để xây dựng các biện pháp nhằm hạn chế phát sinh thêm các khoản phải thu quá hạn.

IV. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA BKS TRONG NĂM 2026

Định hướng hoạt động của BKS trong năm 2026 như sau:

- Tiếp tục thực hiện đầy đủ nghĩa vụ, quyền hạn và hoàn thành mục tiêu của BKS; hoàn thành các nhiệm vụ khác theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ, Quy chế quản trị nội bộ của Công ty.

Số: 25 /TTr-CT

Tây Ninh, ngày 13 tháng 04 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: Thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông
Công ty cổ phần phát triển Khu công nghiệp và đô thị Thủ Thừa

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần phát triển Khu công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa,

Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT với một số chỉ tiêu chính như sau:

- Tổng cộng tài sản	: 2.458.051.246.470 đồng
+ Tài sản ngắn hạn	: 637.020.497.796 đồng
+ Tài sản dài hạn	: 1.821.030.748.674 đồng
- Tổng cộng nguồn vốn	: 2.458.051.246.470 đồng
+ Nợ phải trả	: 1.911.790.386.526 đồng
+ Vốn chủ sở hữu	: 546.260.859.944 đồng
- Tổng doanh thu	: 369.350.247.678 đồng
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	: 81.409.920.263 đồng
- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp:	61.731.026.180 đồng

(Đính kèm Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán)

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT; BKS Công ty;
- Ban TGD Công ty;
- Lưu TCKT, VPTH.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Lê Thanh Tùng

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP
VÀ ĐÔ THỊ THỦ THỪA**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>Trang</u>
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 47

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa (sau đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1101881684 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An (nay đã sáp nhập và trở thành Sở Tài chính tỉnh Tây Ninh) cấp lần đầu ngày 09/5/2018, thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 15 ngày 13/10/2025 về việc thay đổi vốn điều lệ.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 15 ngày 13/10/2025 là: 421.973.600.000 VND (*Bằng chữ: Bốn trăm hai mươi một tỷ, chín trăm bảy mươi ba triệu, sáu trăm nghìn đồng chẵn*).

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: THU THUA INDUSTRIAL ZONE AND URBAN DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY.

Tên Công ty viết tắt là: IDTT.

Trụ sở chính tại Số 46 - 48 đường số 1, khu phố Bình Cư 3, phường Long An, tỉnh Tây Ninh.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong suốt năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Lê Thanh Tùng	Chủ tịch
Ông Vũ Anh Tuấn	Thành viên
Ông Nguyễn Hữu Hậu	Thành viên
Ông Bùi Xuân Khôi	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 29/4/2025)

Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Tuyết Nhung	Trưởng Ban Kiểm soát
Ông Phạm Xuân Thăng	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Hữu Hậu	Phó Tổng Giám đốc
Ông Bùi Xuân Khôi	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 01/7/2025)
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đào Minh Tiến	Phó Tổng Giám đốc

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Điều hành, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025 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 Việt Nam, 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. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Điều hành được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không, tất cả các sai lệch trọng yếu so với các chuẩn mực này được trình bày và giải thích trong các Báo cáo tài chính;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý các Báo cáo tài chính để Báo cáo tài chính không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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. Ban Điều hành cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Điều hành xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện cho Ban Điều hành,



Lê Thanh Tùng
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Tây Ninh, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Số: 145/2026/BCKT-CPA VIETNAM-HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa, được lập ngày 27/3/2026, từ trang 06 đến trang 47, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, 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 Điều hành

Ban Điều hành 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 Việt Nam, 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 Điều hành Công ty 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 Điều hành 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 kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa tại ngày 31/12/2025, 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 Việt Nam, 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.



Nguyễn Thị Mai Hoa**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 08/2026/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT**

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Lê Thanh Tùng Lâm**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5475-2026-137-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		637.020.497.796	651.695.731.257
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	82.211.501.725	35.921.045.151
1. Tiền	111		25.465.269.776	32.920.945.151
2. Các khoản tương đương tiền	112		56.746.231.949	3.000.100.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		314.738.108.100	384.545.864.390
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	124.612.751.667	99.006.309.060
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	108.683.747.808	203.396.266.685
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	90.304.195.108	92.938.107.215
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.5	(8.862.586.483)	(10.794.818.570)
IV. Hàng tồn kho	140	5.6	238.813.672.894	231.130.378.982
1. Hàng tồn kho	141		238.813.672.894	231.130.378.982
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.257.215.077	98.442.734
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.7	122.005.419	98.442.734
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.122.452.430	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.15	12.757.228	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+230+240+250+260)	200		1.821.030.748.674	1.323.178.028.124
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		5.297.276.189	2.695.351.470
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.4	5.297.276.189	2.695.351.470
II. Tài sản cố định	220		18.347.463.934	20.043.723.717
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	13.523.463.934	15.219.723.717
- Nguyên giá	222		22.727.824.550	22.727.824.550
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9.204.360.616)	(7.508.100.833)
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	4.824.000.000	4.824.000.000
- Nguyên giá	228		4.824.000.000	4.824.000.000
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.796.245.784.399	1.262.502.659.639
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	5.11	337.300.460.457	329.363.223.701
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.10	1.458.945.323.942	933.139.435.938
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.12	1.000.000.000	37.500.000.000
1. Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	252		500.000.000	35.000.000.000
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		500.000.000	2.500.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		140.224.152	436.293.298
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.7	140.224.152	436.293.298
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		2.458.051.246.470	1.974.873.759.381

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		1.911.790.386.526	1.489.537.637.617
I. Nợ ngắn hạn	310		365.858.085.689	403.086.264.107
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	14.788.808.722	42.592.362.911
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	29.933.650.704	110.187.161.224
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	17.687.999.202	7.989.870.427
4. Phải trả người lao động	314		-	525.747.468
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	8.192.212.081	5.975.795.687
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	3.261.966.889	10.018.104.487
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18	290.326.055.496	223.832.829.308
8. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		1.667.392.595	1.964.392.595
II. Nợ dài hạn	330		1.545.932.300.837	1.086.451.373.510
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.18	1.545.932.300.837	1.086.451.373.510
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 =410+430)	400		546.260.859.944	485.336.121.764
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.19	546.260.859.944	485.336.121.764
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		434.831.760.000	380.929.500.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		434.831.760.000	380.929.500.000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		111.429.099.944	104.406.621.764
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		49.698.073.764	72.971.165.983
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		61.731.026.180	31.435.455.781
II- Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		2.458.051.246.470	1.974.873.759.381

Tây Ninh, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Người lập



Đỗ Thị Nga

Kế toán trưởng



Vũ Thị Thắm

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Lê Thanh Tùng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	360.441.453.562	279.371.768.958
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		360.441.453.562	279.371.768.958
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	230.504.038.546	201.646.786.379
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		129.937.415.016	77.724.982.579
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	8.908.794.116	3.797.891.931
7. Chi phí tài chính	22	6.4	33.271.419.563	21.610.133.469
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>32.912.504.517</i>	<i>21.056.354.786</i>
8. Chi phí bán hàng	25	6.5	3.514.617.185	1.052.808.840
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	20.653.561.365	18.652.636.874
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		81.406.611.019	40.207.295.327
11. Thu nhập khác	31	6.7	367.131.444	1.465.236.549
12. Chi phí khác	32	6.7	363.822.200	525.961.193
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.7	3.309.244	939.275.356
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		81.409.920.263	41.146.570.683
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.9	19.678.894.083	9.711.114.902
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		61.731.026.180	31.435.455.781
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.10	1.531	825

Tây Ninh, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Người lập



Đỗ Thị Nga

Kế toán trưởng



Vũ Thị Thắm

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Lê Thanh Tùng


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		81.409.920.263	41.146.570.683
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		1.696.259.783	2.055.671.414
- Các khoản dự phòng	03		(1.932.232.087)	(2.720.458.028)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(8.511.478.210)	(3.797.891.931)
- Chi phí lãi vay	06		32.912.504.517	21.056.354.786
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		105.574.974.266	57.740.246.924
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		68.803.949.890	(105.297.621.217)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(15.620.530.668)	86.206.913.181
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(141.898.886.867)	(50.379.403.163)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		272.506.461	198.519.406
- Tiền lãi vay đã trả	14		(30.046.088.123)	(16.828.598.636)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(9.516.831.121)	(19.419.451.779)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		200.000.000	1.465.236.549
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(297.000.000)	(35.607.405)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(22.527.906.162)	(46.349.766.140)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(525.805.888.004)	(533.862.038.415)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		2.000.000.000	-
3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		39.925.000.000	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.085.382.320	2.796.796.041
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(481.795.505.684)	(531.065.242.374)
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		32.951.600.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33		784.792.823.280	817.367.682.192
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(235.904.666.860)	(214.059.722.784)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(31.225.888.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		550.613.868.420	603.307.959.408
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50		46.290.456.574	25.892.950.894
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		35.921.045.151	10.028.094.257
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	5.1	82.211.501.725	35.921.045.151

Người lập


 Đỗ Thị Nga

Kế toán trưởng


 Vũ Thị Thắm

Tây Ninh, ngày 27 tháng 3 năm 2026
 Chủ tịch Hội đồng quản trị

 Lê Thanh Tùng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1101881684 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An (nay đã sáp nhập và trở thành Sở Tài chính tỉnh Tây Ninh) cấp lần đầu ngày 09/5/2018, thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 15 ngày 13/10/2025 về việc thay đổi vốn điều lệ.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 15 ngày 13/10/2025 là: 421.973.600.000 VND (*Bằng chữ: Bốn trăm hai mươi một tỷ, chín trăm bảy mươi ba triệu, sáu trăm nghìn đồng chẵn*).

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: THU THUA INDUSTRIAL ZONE AND URBAN DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY.

Tên Công ty viết tắt là: IDTT.

Trụ sở chính tại Số 46 - 48 đường số 1, khu phố Bình Cư 3, phường Long An, tỉnh Tây Ninh.

Tổng số lao động của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 50 người (Tại ngày 31/12/2024 là 50 người).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp bao gồm:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét; Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao;
- Sản xuất điện; truyền tải và phân phối điện;
- Xây dựng công trình dân dụng, công trình công nghiệp, công trình giao thông, công trình thủy lợi, công trình thủy điện, điện, nước, cầu cảng, buru chính viễn thông, công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, cụm công nghiệp;
- Đầu tư xây dựng các dự án theo các hình thức: Xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (BOT), Xây dựng - chuyển giao - kinh doanh (BTO), Xây dựng - chuyển giao (BT), Xây dựng - kinh doanh (BO);
- Đầu tư kinh doanh khách sạn, dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí;
- Xây dựng các công trình điện hạ thế, trung thế đến 35KV;

Hoạt động chính của Công ty trong năm: Đầu tư thi công khu dân cư, khu công nghiệp, phát triển và kinh doanh bất động sản và kinh doanh hàng hóa thương mại.

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có các đơn vị trực thuộc như sau:

Các đơn vị trực thuộc	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa tại thành phố Hồ Chí Minh	Số 109 đường Trần Nguyên Đán, Phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh. Mã số Chi nhánh: 1101881684-001
Chi nhánh Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa - Xí nghiệp Dịch vụ Hạ tầng Khu công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa (i)	Khu Tái định cư thị trấn Thủ Thừa, khu phố 11, xã Thủ Thừa, Tỉnh Tây Ninh. Mã số chi nhánh: 1101881684-003

- (i) Theo Quyết định số 52/QĐ-CT ngày 31/3/2025 của Hội đồng Quản trị, Chi nhánh Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa - Xí nghiệp Dịch vụ Hạ tầng Khu công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa sẽ kết thúc hoạt động. Công ty đã nhận được Thông báo về việc chấm dứt hoạt động Chi nhánh Chi nhánh Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa - Xí nghiệp Dịch vụ Hạ tầng Khu công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa vào ngày 29/12/2025 từ Sở Tài chính Tây Ninh.

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

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính là có thể so sánh được.

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

Ban Điều hành Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính:

Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ giao dịch phát sinh tại các đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc và văn phòng Công ty, các nghiệp vụ và số dư giữa Văn phòng Công ty với các đơn vị trực thuộc và giữa các đơn vị trực thuộc với nhau đã được loại trừ khi trình bày Báo cáo tài chính của Công ty.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Điều hành phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

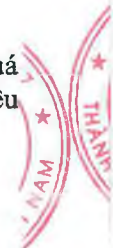
Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà 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 đầu tư vào trái phiếu ngân hàng nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. 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.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp bình quân gia quyền.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cuối kỳ bao gồm các chi phí vật tư trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sử dụng máy thi công, chi phí sản xuất chung phát sinh lũy kế đến ngày kết thúc giai đoạn liên quan đến giá thành sản phẩm xây lắp và hàng hóa bất động sản. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cuối kỳ còn bao gồm giá thành của các nhà thầu phụ và của các xí nghiệp được khoán thi công đã thực hiện hoàn thành nhưng chưa được xác định tiêu thụ trong năm.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định 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.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà xưởng và vật kiến trúc	20 - 25
Máy móc và thiết bị	05 - 10
Phương tiện vận tải	04 - 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	06 - 08

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong năm.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định vô hình

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định vô hình (Tiếp theo)

Tài sản cố định vô hình là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 5338 và 5295 thuộc tờ bản đồ số 3, phường Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh được ghi nhận theo giá gốc. Quyền sử dụng đất này có thời gian sử dụng lâu dài, do vậy, Công ty không tính khấu hao.

Nguyên tắc kế toán 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 03 năm.

Chi phí trả trước dài hạn khác

Chi phí trả trước dài hạn khác bao gồm các chi phí dự kiến sử dụng cho nhiều kỳ kế toán, được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Nguyên tắc kế toán chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay, các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm khoản phải trả với các bên liên quan).
- Phải trả khác: Gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc ghi nhận vay

Bao gồm các khoản tiền vay, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau:

- Chi phí lãi vay phải trả: Dựa trên dư nợ gốc, lãi suất phải trả và số ngày tính lãi.
- Trái tức phải trả: Dựa trên dư nợ gốc, lãi suất phải trả và số ngày tính lãi.

Nguyên tắc ghi nhận trái phiếu phát hành

Trái phiếu thường

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần, xác định theo giá gốc bao gồm tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trừ đi chi phí phát hành. Các khoản chiết khấu, phụ trội và chi phí phát hành được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng hoặc phương pháp lãi suất thực tế và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa.

Vốn chủ sở hữu

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

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.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán của Công ty sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty bao gồm doanh thu bán hàng hóa (cát san lấp, cấu kiện bê tông, đá dăm, đá mi) và doanh thu chuyên nhượng bất động sản.

Doanh thu bán hàng hóa, sản phẩm:

Doanh thu bán hàng được ghi nhận 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;
- Công ty 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 chuyên nhượng bất động sản:

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)

Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư

Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư bao gồm doanh thu cho thuê lại đất tại Khu công nghiệp mà Công ty là Chủ đầu tư. Theo đó, đối với trường hợp cho thuê lại đất có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ thì việc ghi nhận doanh thu được thực hiện theo nguyên tắc phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời gian cho thuê.

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

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

Doanh thu từ tiền lãi và thu nhập khác

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và chuyển nhượng bất động sản là tổng chi phí phát sinh của hàng hóa và bất động sản đầu tư trong năm theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong năm chủ yếu bao gồm chi phí đi vay vốn và chiết khấu thanh toán.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp: Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi giảm trừ các khoản trích lập quỹ khen thưởng Ban Điều hành, quỹ khen thưởng, phúc lợi, cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Các bên liên quan

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

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.

Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Ban Điều hành cho rằng rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ mà Công ty sản xuất, kinh doanh, do vậy, Báo cáo bộ phận chính yếu được lập theo lĩnh vực kinh doanh. Mặt khác, các tài sản và khách hàng của Công ty tập trung ở lãnh thổ Việt Nam, Công ty cũng hoạt động duy nhất trong lãnh thổ Việt Nam, do vậy, Công ty không lập báo cáo bộ phận thứ yếu theo khu vực địa lý.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	2.096.146.652	1.499.490.995
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	23.369.123.124	31.421.454.156
Các khoản tương đương tiền (i)	56.746.231.949	3.000.100.000
Tổng	82.211.501.725	35.921.045.151

(i) Các khoản tương đương tiền là tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại có thời hạn không quá 03 tháng với lãi suất là 4,8%/năm.

5.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn HAYAT Việt Nam	61.753.400.000	61.753.400.000
Công ty Cổ phần Kiểm định xây dựng An Hòa	21.617.235.709	-
Các đối tượng khác	41.242.115.958	37.252.909.060
Tổng	124.612.751.667	99.006.309.060

Trong đó,

*Phải thu khách hàng là các bên liên quan
(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)*

86.058.617.541

67.218.644.343

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần Kiểm định xây dựng An Hòa	97.239.110.365	111.969.472.360
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Huyện Thủ Thừa	-	89.318.026.401
Các đối tượng khác	11.444.637.443	2.108.767.924
Tổng	108.683.747.808	203.396.266.685
<i>Trong đó,</i>		
<i>Trả trước cho người bán là các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>97.239.110.365</i>	<i>111.969.472.360</i>

5.4 Phải thu khác

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
a) Ngắn hạn	90.304.195.108	-	92.938.107.215	-
- Phải thu người lao động	51.054.874.180	-	32.847.255.396	-
- Phải thu khác	39.249.320.928	-	60.090.851.819	-
+ Phải thu Công ty Cổ phần Tập đoàn HAYAT Việt Nam tiền hợp tác đầu tư (i)	38.955.798.367	-	36.343.156.176	-
+ Phải thu Công ty Cổ phần TMDV Bất động sản Cửu Long (nay đã chuyển đổi thành Công ty TNHH TMDV Bất động sản Cửu Long)	-	-	23.234.900.410	-
Các khoản khác	293.522.561	-	512.795.233	-
b) Dài hạn	5.297.276.189	-	2.695.351.470	-
- Ký cược ký quỹ dài hạn	5.297.276.189	-	2.695.351.470	-
Tổng	95.601.471.297	-	95.633.458.685	-
<i>Trong đó,</i>				
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>38.955.798.367</i>	<i>-</i>	<i>59.578.056.586</i>	<i>-</i>

- (i) Khoản đặt cọc để thực hiện Dự án Khu du lịch theo Thỏa thuận ghi nhớ hợp tác đầu tư giữa Công ty Cổ phần IDTT (nay là Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa) và Công ty Cổ phần Tập đoàn Hayat Việt Nam ("Công ty Hayat"). Trong thời gian chờ Dự án được cấp thẩm quyền phê duyệt, Công ty được nhận khoản tiền lãi tương đương 10,5%/năm tính từ ngày Công ty Hayat nhận được tiền đặt cọc đến khi ký Hợp đồng hợp tác đầu tư chính thức.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ ĐÔ THỊ THỦ THỪA

Số 46 - 48 đường số 1, khu phố Bình Cư 3

Phường Long An, tỉnh Tây Ninh

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.5 Nợ xấu

	31/12/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi Dự phòng	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi Dự phòng
Phải thu khách hàng		12.504.157.847	3.641.571.364 (8.862.586.483)		15.204.951.448	4.410.132.878 (10.794.818.570)
Các đối tượng khác	Trên 1 năm đến 3 năm và trên 3 năm	12.504.157.847	3.641.571.364 (8.862.586.483)	Trên 1 năm đến 3 năm và trên 3 năm	15.204.951.448	4.410.132.878 (10.794.818.570)
Tổng		12.504.157.847	3.641.571.364 (8.862.586.483)		15.204.951.448	4.410.132.878 (10.794.818.570)

Tại ngày 31/12/2025 và ngày 01/01/2025, không có đối tượng nào có số dư chiếm 10% trên tổng số các khoản nợ quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng có khả năng khó thu hồi cần được trình bày.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.6 Hàng tồn kho

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	204.559.127.432	-	231.130.378.982	-
Hàng hóa	34.254.545.462	-	-	-
Tổng	238.813.672.894	-	231.130.378.982	-

(*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang như sau:

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Khu nhà vườn bên sông thị trấn Thủ Thừa (i)	171.831.515.981	-	170.423.100.873	-
Dự án Khu tái định cư thị trấn Thủ Thừa (ii)	29.495.937.094	-	55.349.677.826	-
Các dự án khác	3.231.674.357	-	5.357.600.283	-
Tổng	204.559.127.432	-	231.130.378.982	-

(i) Dự án “Khu dân cư thị trấn Thủ Thừa” (sau đó được đổi tên thành Dự án “Khu nhà vườn bên sông thị trấn Thủ Thừa”) được phê duyệt chủ trương đầu tư theo Quyết định số 1928/QĐ-UBND ngày 11/6/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An và các Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư, các thông tin chính của Dự án như sau:

- Tổng diện tích đất sử dụng: khoảng 26,2 ha.
- Tổng vốn đầu tư ban đầu là 250.000.000.000 VND, sau đó được điều chỉnh thành 604.838.000.000 VND theo Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An;
- Mục tiêu đầu tư là xây dựng khu dân cư;
- Tiến độ thực hiện: Dự án dự kiến hoàn thành thủ tục đất đai, đầu tư hạ tầng kỹ thuật và đưa Dự án vào hoạt động tháng 06 năm 2025;
- Tại thời điểm Báo cáo tài chính: Dự án đã được nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật Đợt 1 và Đợt 2 lần lượt theo các Văn bản số 6923/UBND-KT ngày 02/12/2020 và Văn bản số 2958/UBND-KT ngày 07/5/2020. Dự án đã triển khai mở bán.

Tại ngày 31/12/2025, một số Quyền sử dụng đất tại Dự án Khu nhà vườn bên sông thị trấn Thủ Thừa đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu, chi tiết tại Thuyết minh số 5.18.

(ii) Dự án “Khu Tái định cư thị trấn Thủ Thừa” được phê duyệt chủ trương đầu tư theo Quyết định số 1927/QĐ-UBND ngày 11/6/2018 của UBND tỉnh Long An, các thông tin chính như sau:

- Tổng diện tích đất sử dụng: khoảng 06 ha;
- Tổng vốn đầu tư ban đầu là 45.000.000.000 VND, sau đó được điều chỉnh thành 149.992.861.022 VND theo Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An;
- Mục tiêu đầu tư là xây dựng khu tái định cư và đầu tư kinh doanh thương mại đất nền;
- Tiến độ thực hiện: Dự án dự kiến hoàn thành giải phóng mặt bằng; thực hiện thủ tục đất đai; xây dựng các hạng mục công trình; đưa Dự án vào hoạt động; hoàn thành giao nền và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người dân tái định cư đến ngày 31/12/2024.
- Tại thời điểm Báo cáo tài chính, một phần diện tích của Dự án đã được xác nhận kết quả kiểm tra hạ tầng theo Văn bản số 3883/TB-SXD ngày 27/6/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Long An. Dự án đã triển khai mở bán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.6 Hàng tồn kho (Tiếp theo)

Tại ngày 31/12/2025 và ngày 01/01/2025, toàn bộ giá trị tài sản dở dang và quyền tài sản phát sinh từ việc khai thác “Dự án Khu nhà vườn bên sông thị trấn Thủ Thừa” và “Dự án Khu tái định cư thị trấn Thủ Thừa” được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng. Đồng thời, một phần quyền sử dụng đất hình thành từ Dự án cũng được thế chấp để đảm bảo cho việc phát hành trái phiếu của Công ty. Chi tiết khoản vay và trái phiếu phát hành tại Thuyết minh số 5.18.

5.7 Chi phí trả trước

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	122.005.419	98.442.734
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	7.042.060	8.442.734
Chi phí trả trước khác	114.963.359	90.000.000
b) Dài hạn	140.224.152	436.293.298
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	138.277.058	229.985.417
Chi phí trả trước khác	1.947.094	206.307.881
Tổng	262.229.571	534.736.032

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ ĐÔ THỊ THỦ THỪA
Số 46 - 48 đường số 1, khu phố Bình Cư 3
Phường Long An, tỉnh Tây Ninh

Mẫu số B 09 - DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.8 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại ngày 01/01/2025	12.927.337.095	144.454.545	9.102.549.091	553.483.819	22.727.824.550
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2025	12.927.337.095	144.454.545	9.102.549.091	553.483.819	22.727.824.550
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại ngày 01/01/2025	2.068.430.567	74.382.425	4.812.004.754	553.283.087	7.508.100.833
Tăng trong năm	516.753.700	14.433.591	1.164.871.760	200.732	1.696.259.783
Khấu hao trong năm	516.753.700	14.433.591	1.164.871.760	200.732	1.696.259.783
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2025	2.585.184.267	88.816.016	5.976.876.514	553.483.819	9.204.360.616
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2025	10.858.906.528	70.072.120	4.290.544.337	200.732	15.219.723.717
Tại ngày 31/12/2025	10.342.152.828	55.638.529	3.125.672.577	-	13.523.463.934

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 2.340.665.637 VND (tại ngày 01/01/2025 là 708.483.819 VND);
- Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm cho các khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 10.342.152.828 VND (tại ngày 01/01/2025 là 10.858.906.528 VND).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.9 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Tổng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại ngày 01/01/2025	4.824.000.000	4.824.000.000
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2025	4.824.000.000	4.824.000.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại ngày 01/01/2025	-	-
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2025	-	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2025	4.824.000.000	4.824.000.000
Tại ngày 31/12/2025	4.824.000.000	4.824.000.000

Trong đó:

- Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị Quyền sử dụng đất lâu dài, đặt tại thửa đất số 5338 và 5295 thuộc tờ bản đồ số 3, phường Long An, tỉnh Tây Ninh.
- Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đang được cầm cố, thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 4.824.000.000 VND (tại ngày 01/01/2025: 4.824.000.000 VND).

5.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
b) Xây dựng cơ bản	1.458.945.323.942	933.139.435.938
Dự án Khu công nghiệp thị trấn Thủ Thừa (i)	1.434.810.282.453	925.473.438.371
Các dự án khác	24.135.041.489	7.665.997.567
Tổng	1.458.945.323.942	933.139.435.938

(i) Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp thị trấn Thủ Thừa được phê duyệt quyết định chủ trương đầu tư theo Quyết định số 826/QĐ-TTg ngày 05/7/2019 của Thủ tướng Chính phủ (tên gọi Khu công nghiệp thị trấn Thủ Thừa được đổi thành Khu Công nghiệp Thủ Thừa theo Công văn số 5305/UBND/KTTC ngày 01/10/2019), các thông tin chính của Dự án theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư do Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh Tây Ninh cấp như sau:

- Tổng diện tích đất tự nhiên sử dụng: 170,706 ha;
- Địa điểm thực hiện Dự án tại thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa, tỉnh Tây Ninh, Việt Nam;
- Tổng vốn đầu tư sau khi điều chỉnh là 2.911.500.000.000 VND;
- Thời gian hoạt động là 50 năm kể từ ngày cấp Quyết định chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ;
- Tiến độ thực hiện: Dự kiến Dự án được phân kỳ thành 04 giai đoạn, trong đó: thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng đến tháng 5 năm 2025; thực hiện thủ tục đất đai, xây dựng kết cấu hạ tầng và các công trình hạ tầng kỹ thuật đến tháng 12 năm 2027; cho thuê quyền sử dụng đất từ tháng 03 năm 2025 trở đi. Tại ngày Báo cáo tài chính: Công ty đang trong quá trình xây dựng và tìm kiếm khách hàng thuê.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Tiếp theo)

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu, chi tiết tại Thuyết minh số 5.18.

5.11 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án Khu nhà vườn Trung tâm (i)	281.020.985.790	281.020.985.790	269.517.813.285	269.517.813.285
Dự án đường DT 818 (ii)	56.279.474.667	56.279.474.667	59.845.410.416	59.845.410.416
Tổng	337.300.460.457	337.300.460.457	329.363.223.701	329.363.223.701

- (i) Dự án Khu nhà vườn trung tâm (tên gọi ban đầu là Dự án “Mở rộng khu dân cư thị trấn Thủ Thừa gắn với việc đầu tư đường phía bắc thị trấn Thủ Thừa”) được phê duyệt chủ trương đầu tư ban đầu theo Quyết định số 3004/QĐ-UBND ngày 16/8/2019 của UBND tỉnh Tây Ninh, Dự án sau đó được điều chỉnh chủ trương đầu tư với lần gần nhất theo Quyết định số 3555/QĐ-UBND ngày 12/4/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh, một số thông tin chính của Dự án như sau:
- Tổng diện tích đất sử dụng khoảng 19,6 ha;
 - Tổng vốn đầu tư sau điều chỉnh là 610.874.000.000 VND;
 - Mục tiêu đầu tư sau điều chỉnh: Mở rộng Khu dân cư thị trấn Thủ Thừa gắn với việc đầu tư đường phía bắc thị trấn Thủ Thừa và xây dựng nhà để bán theo quy hoạch chi tiết được duyệt;
 - Tiến độ thực hiện: Dự án hoàn thành giải phóng mặt bằng đến tháng 6 năm 2024; dự kiến hoàn thành thủ tục đất đai đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu dân cư và đưa Dự án vào hoạt động tháng 6 năm 2025;
 - Tại thời điểm Báo cáo tài chính: Dự án đã hoàn thành bồi thường giải phóng mặt bằng và đang trong quá trình di dời phân đất nghĩa trang theo quy định. Đồng thời, Dự án đã được xác nhận hoàn thành hạ tầng kỹ thuật đợt 1 theo Văn bản số 8545/UBND-KT ngày 24/11/2022, và đã được nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật (giai đoạn 1) theo Thông báo số 3511/TB-SXD ngày 08/9/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Tây Ninh. Dự án đã thực hiện mở bán và đang tiếp tục đầu tư xây dựng Giai đoạn 2.
- (ii) Dự án đường ĐT 818 là dự án nâng cấp, mở rộng đường tỉnh ĐT 818 (đoạn từ Quốc lộ 1 đến thị trấn Thủ Thừa) dẫn vào dự án Khu công nghiệp thị trấn Thủ Thừa và các dự án khu dân cư của Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.12 Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư vào đơn vị khác

	Tỷ lệ		31/12/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)		
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty liên kết			500.000.000		-	35.000.000.000		-
Công ty Cổ phần TMDV Bất động sản Cửu Long (ii)			-		-	35.000.000.000	(i)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển IDTT Tây Ninh (iii)			500.000.000	(i)	-			
Tổng			500.000.000		-	35.000.000.000		-

- (i) Công ty chưa trình bày giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty liên kết chưa niêm yết hoặc chưa đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán, do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính để trình bày trên Báo cáo tài chính.
- (ii) Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần nắm giữ tại Công ty Cổ phần TMDV Bất động sản Cửu Long theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 71/NQ-HĐQT ngày 28/12/2024 và Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 47/2024/HĐCNCP ngày 30/12/2024.
- (iii) Công ty góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển IDTT Tây Ninh theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 63/NQ-HĐQT ngày 20/11/2025. Tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển IDTT Tây Ninh dự kiến là 675.000.000.000 VND, Công ty nắm giữ 25% vốn điều lệ.

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Dài hạn	500.000.000	500.000.000	2.500.000.000	2.500.000.000
- Trái phiếu (i)	500.000.000	500.000.000	2.500.000.000	2.500.000.000
Tổng	500.000.000	500.000.000	2.500.000.000	2.500.000.000

- (i) Khoản đầu tư vào trái phiếu do Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh phát hành ra công chúng với số lượng là 5.000 trái phiếu; Ngày phát hành: 20/7/2023; Mệnh giá: 100.000 VND/trái phiếu; Lãi suất thả nổi và bằng lãi suất tham chiếu + biên độ 1,3%/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.13 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO	5.916.434.340	5.916.434.340	16.050.872.079	16.050.872.079
Công ty Cổ phần Thương mại thép INDECO	239.130.632	239.130.632	2.811.308.028	2.811.308.028
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An IDICO	-	-	6.561.038.100	6.561.038.100
Công ty TNHH MTV Vận tải Vạn Lộc Phát	427.030.800	427.030.800	3.127.030.800	3.127.030.800
Công ty TNHH Phương Đạt	342.940.002	342.940.002	6.456.769.496	6.456.769.496
Công ty TNHH Koastal Eco Industries	2.919.432.082	2.919.432.082	-	-
Phải trả người bán khác	4.943.840.866	4.943.840.866	7.585.344.408	7.585.344.408
Tổng	14.788.808.722	14.788.808.722	42.592.362.911	42.592.362.911
<i>Trong đó,</i>				
<i>Phải trả người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>7.136.790.847</i>	<i>7.136.790.847</i>	<i>16.697.767.176</i>	<i>16.697.767.176</i>

5.14 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bà Nguyễn Thị Mỹ Lệ (i)	9.931.426.000	9.931.426.000
Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng An Hòa	2.918.910.679	45.379.779.979
Công ty TNHH SX TM XNK Con Ngựa Xanh	3.709.397.727	-
Các khách hàng khác (i)	13.373.916.298	54.875.955.245
Tổng	29.933.650.704	110.187.161.224
<i>Trong đó,</i>		
<i>Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>2.918.910.679</i>	<i>49.417.835.886</i>

(i) Đây là các khoản nhận trước tiền mua đất nền thuộc Dự án Khu nhà vườn bên sông, Khu nhà vườn Trung tâm và dự án khu tái định cư thị trấn Thủ Thừa.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.15 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
Phải nộp	7.989.870.427	78.868.039.536	69.169.910.761	17.687.999.202
Thuế giá trị gia tăng	730.858.288	12.646.471.031	13.377.329.319	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.127.013.416	19.678.894.083	9.516.831.121	17.289.076.378
Thuế thu nhập cá nhân	131.998.723	1.087.011.242	820.087.141	398.922.824
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	34.466.304.627	34.466.304.627	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	10.989.358.553	10.989.358.553	-
Phải thu	-	-	12.757.228	12.757.228
Thuế nhà đất, tiền thuê đất nộp thừa	-	-	12.757.228	12.757.228

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
Phải nộp	7.989.870.427	78.868.039.536	69.169.910.761	17.687.999.202
Thuế giá trị gia tăng	730.858.288	12.646.471.031	13.377.329.319	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.127.013.416	19.678.894.083	9.516.831.121	17.289.076.378
Thuế thu nhập cá nhân	131.998.723	1.087.011.242	820.087.141	398.922.824
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	34.466.304.627	34.466.304.627	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	10.989.358.553	10.989.358.553	-
Phải thu	-	-	12.757.228	12.757.228
Thuế nhà đất, tiền thuê đất nộp thừa	-	-	12.757.228	12.757.228

5.16 Chi phí phải trả

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Trích trước chi phí lãi vay, lãi trái tức	8.192.212.081	5.325.795.687
Trích trước chi phí dịch vụ mua ngoài	-	650.000.000
Tổng	8.192.212.081	5.975.795.687

5.17 Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Kinh phí công đoàn	333.199.000	215.439.000
Bảo hiểm xã hội	65.296.000	61.456.000
Cổ tức phải trả	2.548.900.000	16.900.000
Phải trả khác	314.571.889	9.724.309.487
Tổng	3.261.966.889	10.018.104.487

D.N: C
 CÔN
 TN
 KIỂM
 PA VI
 Ồ HA

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.18 Vay và nợ thuê tài chính

A. Các khoản vay ngắn hạn và dài hạn

Ghi chú	31/12/2025 (VND)		Trong năm (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Các khoản vay ngắn hạn	290.326.055.496	290.326.055.496	299.595.968.330	233.102.742.142	223.832.829.308	223.832.829.308
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>97.607.714.013</i>	<i>97.607.714.013</i>	<i>119.298.126.847</i>	<i>119.635.424.109</i>	<i>97.945.011.275</i>	<i>97.945.011.275</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu	(i) 97.607.714.013	97.607.714.013	119.298.126.847	119.635.424.109	97.945.011.275	97.945.011.275
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i>	<i>192.718.341.483</i>	<i>192.718.341.483</i>	<i>180.297.841.483</i>	<i>113.467.318.033</i>	<i>125.887.818.033</i>	<i>125.887.818.033</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu	(i) 153.607.841.483	153.607.841.483	173.737.841.483	107.361.318.033	87.231.318.033	87.231.318.033
Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Long An	-	-	-	5.560.000.000	5.560.000.000	5.560.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Long An	(ii) 5.560.000.000	5.560.000.000	5.560.000.000	-	-	-
Vay vốn cá nhân	33.550.500.000	33.550.500.000	1.000.000.000	546.000.000	33.096.500.000	33.096.500.000
b) Các khoản vay dài hạn	1.199.359.332.799	1.199.359.332.799	567.158.332.797	207.781.766.201	839.982.766.203	839.982.766.203
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu	(i) 1.185.797.332.799	1.185.797.332.799	542.476.332.797	176.539.766.201	819.860.766.203	819.860.766.203
Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Long An	-	-	-	19.122.000.000	19.122.000.000	19.122.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Long An	(ii) 13.562.000.000	13.562.000.000	24.682.000.000	11.120.000.000	-	-
Vay vốn cá nhân	-	-	-	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
Tổng	1.489.685.388.295	1.489.685.388.295	866.754.301.127	440.884.508.343	1.063.815.595.511	1.063.815.595.511

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(i) Các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu "BIDV Bà Rịa - Vũng Tàu"

Vay ngắn hạn

- Số hợp đồng (1) : Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2025/11134684/HĐTD ký ngày 01/12/2025. Tổng giá trị hạn mức là 240.000.000.000 VND.
Mục đích vay : Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, thấu chi phục vụ hoạt động kinh doanh (không bao gồm hoạt động kinh doanh bất động sản, đầu tư tài chính, các loại tài sản dài hạn).
Thời hạn cấp hạn mức : 12 tháng từ ngày ký Hợp đồng tín dụng hoặc ngày 30/11/2026, tùy thuộc vào thời điểm nào đến sớm hơn;
Thời hạn vay : Được xác định theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể;
Lãi suất vay tín dụng : Lãi suất theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của BIDV Bà Rịa - Vũng Tàu trong từng thời kỳ;
Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2025 : 97.607.714.013 VND

Vay dài hạn

- Số hợp đồng (3) : Hợp đồng tín dụng số 02/2022/11134684/HĐTD ngày 21/10/2022; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 02/2022/11134684/HĐTD ngày 15/7/2025; Tổng nợ gốc không vượt quá 2.000 tỷ VND;
Mục đích vay : Tài trợ các chi phí hợp lý đầu tư thực hiện dự án khu công nghiệp Thủ Thừa;
Thời gian ân hạn : Tối đa 12 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên;
Thời hạn vay : 96 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên;
Lãi suất vay : Lãi suất ưu đãi 7,5%/năm cố định trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân đầu tiên đối với các khoản rút vốn vay trong thời gian áp dụng lãi suất ưu đãi. Thời gian áp dụng lãi suất ưu đãi: kể từ ngày ký Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng này đến khi có Thông báo dừng áp dụng lãi suất ưu đãi. Sau thời gian ưu đãi lãi suất: áp dụng lãi suất cho vay thông thường theo Thông báo của BIDV Bà Rịa - Vũng Tàu từng thời kỳ (bằng lãi suất tiết kiệm trả sau kỳ hạn 12 tháng của KHICN+3,5%, lãi suất thả nổi điều chỉnh 6 tháng/lần) hoặc các biểu lãi suất ưu đãi tại BIDV theo từng kỳ do bên cho vay quyết định và tương ứng với kỳ hạn ban đầu của khoản vay và được điều chỉnh định kỳ theo ngày xác định lãi suất. Lãi suất quá hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn. Lãi chậm trả áp dụng đối với nợ lãi chậm trả là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.
Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2025 : 1.186.797.332.799 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(i) Các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu "BIDV Bà Rịa - Vũng Tàu" (Tiếp theo)

- Số hợp đồng (2) : 02/2021/11134684/HĐTD ký ngày 08/11/2021; văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng ngày 28/12/2022; Tổng nợ gốc không vượt quá 318.500.000.000 VND, không vượt quá 52.14% Tổng vốn đầu tư dự án;
- Mục đích vay : Tài trợ các chi phí hợp lý đầu tư thực hiện dự án Khu nhà vườn trung tâm (Garden Central Park);
- Thời gian ân hạn : Tối đa 12 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên;
- Thời hạn vay : 54 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên;
- Lãi suất vay : Lãi suất cố định 7.6%/năm trong vòng 24 tháng đầu kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Sau thời gian ưu đãi, áp dụng lãi suất cho vay thông thường của BIDV Bà Rịa - Vũng Tàu theo từng thời kỳ. Lãi suất quá hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn. Lãi chậm trả áp dụng đối với nợ lãi chậm trả là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.
- Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2025 : 152.607.841.483 VND, trong đó các khoản nợ dài hạn đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo tính từ ngày 31/12/2025 là 152.607.841.483 VND.

Các khoản vay tại BIDV Bà Rịa - Vũng Tàu được bảo đảm bằng tài sản thế chấp của Công ty bao gồm:

- Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất là Nhà điều hành của Công ty tại thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An;
- Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hiện có hoặc hình thành trong tương lai tại các Dự án bao gồm: Khu tái định cư thị trấn Thủ Thừa, Khu nhà vườn trung tâm, Khu nhà vườn bên sông, Khu nhà vườn trung tâm do Công ty phát triển tại thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.
- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, và tài sản khác gắn liền với đất của Khu Công nghiệp Thủ Thừa.

(ii) Khoản vay tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Long An ("Agribank Chi nhánh tỉnh Long An"):

- Số hợp đồng : Số 6600-LAV-202404397 ngày 27/12/2024. Số tiền vay là 24.682.000.000 VND;
- Mục đích vay : Trả nợ trước hạn cho các khoản vay của Công ty tại Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Long An với các mục đích:
- Đầu tư dự án "Nâng cấp, mở rộng đường ĐT818" đoạn từ QL1 đến thị trấn Thủ Thừa;
 - Đầu tư xây dựng công trình Kè bảo vệ và cống hợp kênh Mương Khai và kênh Nhà Thờ tại huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An - Dự án Khu dân cư Garden Riverside thị trấn Thủ Thừa;
- Thời gian ân hạn : Không có;
- Thời hạn vay : 05 năm kể từ ngày giải ngân đến ngày 30/9/2029;
- Lãi suất vay : Lãi suất cố định 6%/năm kể từ ngày 27/12/2024 đến ngày 26/12/2025, sau đó lãi suất áp dụng theo quy định hiện hành của Giám đốc Agribank Chi nhánh tỉnh Long An. Lãi suất quá hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn. Lãi chậm trả áp dụng đối với nợ lãi chậm trả là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.
- Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2025 : 19.122.000.000 VND, trong đó các khoản nợ dài hạn đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo tính từ ngày 31/12/2025 là 5.560.000.000 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

B. Trái phiếu phát hành

Biến động của các khoản trái phiếu phát hành trong năm

Đơn vị tính: VND

Mã trái phiếu	IDT12501	IDTCH2427001	IDTCH2426002	Tổng
b) Dài hạn				
Số dư tại ngày 01/01/2025	-	197.117.716.896	49.350.890.411	246.468.607.307
Phát hành trong năm	100.000.000.000	-	-	100.000.000.000
Chi phí phát hành trong năm	(1.663.636.364)	-	-	(1.663.636.364)
Phân bổ chi phí phát hành trong năm	209.663.761	1.233.333.334	325.000.000	1.767.997.095
Số dư tại ngày 31/12/2025	98.546.027.397	198.351.050.230	49.675.890.411	346.572.968.038

Thông tin chi tiết về các khoản trái phiếu:

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá trị (VND)	Lãi suất (%)	Kỳ hạn (Tháng)	Giá trị (VND)	Lãi suất (%)	Kỳ hạn (Tháng)
Trái phiếu thường						
- Phát hành theo mệnh giá	350.000.000.000			250.000.000.000		
+ Mã IDTCH2427001 (ii)	200.000.000.000	11,0%	36	200.000.000.000	11,0%	36
+ Mã IDTCH2426002 (ii)	50.000.000.000	11,0%	24	50.000.000.000	11,0%	24
+ Mã IDT12501 (iii)	100.000.000.000	9,0%	24			
Tổng	350.000.000.000			250.000.000.000		
b) Thông tin chi tiết về trái phiếu các bên liên quan nắm giữ						
+ Mã IDTCH2426002	50.000.000.000	11,0%	24	50.000.000.000	11%	24
+ Mã IDT12501	100.000.000.000	9,0%	24			
Tổng	150.000.000.000			50.000.000.000		

(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

B. Trái phiếu phát hành (Tiếp theo)

(i) Trái phiếu phát hành với mã IDTCH2427001 với các thông tin chi tiết như sau:

Căn cứ pháp lý phát hành và lưu hành trái phiếu	Nghị quyết số 23/NQ-HĐQT ngày 05/4/2024 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần IDTT (nay là Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa) về việc phê duyệt nội dung phương án phát hành trái phiếu dưới hình thức riêng lẻ năm 2024; Bản công bố thông tin số 230/CT-TCKT ngày 07/5/2024 về kết quả chào bán trái phiếu riêng lẻ.
Số lượng trái phiếu đăng ký phát hành	2.000 trái phiếu
Mệnh giá	100.000.000 VND/trái phiếu
Giá trị phát hành trái phiếu theo mệnh giá	200.000.000.000 VND
Loại hình trái phiếu	Trái phiếu không chuyển đổi và không kèm chứng quyền, có đảm bảo bằng tài sản
Kỳ hạn	Tối đa 36 (ba mươi sáu) tháng
Mục đích phát hành	Số tiền thu được từ việc chào bán trái phiếu, sau khi đã khấu trừ các khoản phí, chi phí có liên quan, sẽ được Tổ chức phát hành sử dụng để triển khai thực hiện Dự án Khu công nghiệp Thủ Thừa, cụ thể là thanh toán các chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng
Lãi suất danh nghĩa	Lãi suất cố định là 11%/năm
Kỳ hạn trả lãi	Kỳ Tính Lãi là mỗi thời hạn 06 tháng liên tục bắt đầu từ và bao gồm Ngày Phát Hành cho đến khi nhưng không bao gồm Ngày Thanh Toán Lãi. Kỳ tính lãi cuối cùng sẽ được xác định kể từ và bao gồm Ngày Thanh Toán Lãi trước Ngày Đáo Hạn hoặc ngày mà toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành được Tổ chức phát hành mua lại theo Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu và không bao gồm Ngày Đáo Hạn hoặc ngày mà toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành được mua lại theo Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu. Ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Tính Lãi là một Ngày Thanh Toán Lãi và cũng là ngày bắt đầu của Kỳ Tính Lãi tiếp theo.
Tài sản đảm bảo	Tài sản đảm bảo của phát hành trái phiếu tại ngày phát hành như sau: <ul style="list-style-type: none">- Tài sản thế chấp 1: Quyền sử dụng đất và các quyền và lợi ích gắn liền với hoặc phát sinh liên quan đến tài sản gắn liền với các Quyền sử dụng đất này thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa tại Dự án Khu nhà vườn trung tâm và Khu nhà vườn bên sông tại thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An (nay là xã Thủ Thừa, tỉnh Tây Ninh).- Tài sản thế chấp 2: theo Công văn số 250/CT-TCKT ngày 05/05/2025 của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa về việc hoàn thành thay thế tài sản bảo đảm, tài sản thế chấp 2 là Quyền sử dụng đất và các quyền và lợi ích gắn liền với hoặc phát sinh liên quan đến tài sản gắn liền với các Quyền sử dụng đất này thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa tại Dự án Khu nhà vườn trung tâm và Khu nhà vườn bên sông tại thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An (nay là xã Thủ Thừa, tỉnh Tây Ninh).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

B. Trái phiếu phát hành (Tiếp theo)

(ii) Trái phiếu phát hành với mã IDTCH2427001 (Tiếp theo)

Mua lại trái phiếu trước hạn Việc mua lại trái phiếu trước hạn sẽ được thực hiện trong các trường hợp sau:

trước hạn

- Mua lại trước hạn một phần trái phiếu khi Công ty không hoàn thành nghĩa vụ liên quan đến tài sản đảm bảo;
- Mua lại trước hạn theo lịch định kỳ;
- Mua lại trước hạn theo thỏa thuận;
- Mua lại bắt buộc trong trường hợp xảy ra sự kiện vi phạm nghĩa vụ của các điều khoản, điều kiện phát hành trái phiếu.

Kết quả phát hành trái phiếu

Ngày 07/5/2024, Công ty đã phát hành thành công 2.000 trái phiếu, với giá phát hành là 100.000.000 VND/trái phiếu. Tổng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu là 200.000.000.000 VND.

(ii) Trái phiếu phát hành với mã IDTCH2426002

Căn cứ pháp lý phát hành và lưu hành trái phiếu

Nghị quyết số 63/NQ-HĐQT ngày 18/11/2024 của Hội đồng Quản trị về việc phê duyệt phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ lần 2 năm 2024; Bản công bố thông tin số 05/CT-TCKT ngày 06/01/2025 về kết quả chào bán trái phiếu doanh nghiệp theo phương thức riêng lẻ.

Số lượng trái phiếu đăng ký phát hành

500 trái phiếu

Mệnh giá

100.000.000 VND/trái phiếu

Giá trị phát hành trái phiếu theo mệnh giá

50.000.000.000 VND

Loại hình trái phiếu

Trái phiếu không chuyển đổi và không kèm chứng quyền, có đảm bảo bằng tài sản

Kỳ hạn

24 tháng, ngày phát hành: 30/12/2024; ngày đáo hạn: 30/12/2026

Mục đích phát hành

Thực hiện cơ cấu lại các khoản nợ vay của Tổ chức phát hành, với thông tin như sau:

- Khoản nợ vay lưu động tại BIDV Vũng Tàu: 10 tỷ, kỳ hạn vay 1 năm;
- Vay thực hiện dự án Khu Nhà vườn Trung Tâm tại BIDV Vũng Tàu, kỳ hạn vay 4,5 năm;

Lãi suất danh nghĩa

Lãi suất danh nghĩa cố định là 11%/năm

Kỳ hạn trả lãi

Lãi Trái phiếu được thanh toán sau, định kỳ 06 tháng một lần;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

B. Trái phiếu phát hành (Tiếp theo)

(ii) Trái phiếu phát hành với mã IDTCH2426002 (Tiếp theo)

Tài sản đảm bảo Bảo đảm bằng tài sản của bên thứ ba theo quy định của pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ:

- Tài sản thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hayat, bao gồm 1.650.000 cổ phiếu phổ thông, tự do chuyển nhượng của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO, được giao dịch trên UpCOM.

Mua lại trái phiếu trước hạn *Việc mua lại trái phiếu trước hạn sẽ được thực hiện trong các trường hợp sau:*

- Mua lại trước hạn theo thỏa thuận;
- Mua lại bắt buộc trong trường hợp xảy ra sự kiện vi phạm nghĩa vụ của các điều khoản, điều kiện phát hành trái phiếu.

Kết quả phát hành trái phiếu Ngày 30/12/2024, Công ty đã phát hành thành công 500 trái phiếu, với giá phát hành là 100.000.000 VND/trái phiếu. Tổng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu là 50.000.000.000 VND.

(iii) Trái phiếu phát hành với mã IDT12501

Căn cứ pháp lý phát hành và lưu hành trái phiếu Nghị quyết số 48/NQ-HĐQT ngày 05/9/2025 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa về việc phê duyệt nội dung phương án phát hành trái phiếu ; Bản công bố thông tin số 539/CT-TCKT ngày 03/10/2025 về kết quả chào bán trái phiếu riêng lẻ.

Số lượng trái phiếu đăng ký phát hành 1.000 trái phiếu

Mệnh giá 100.000.000 VND/trái phiếu

Giá trị phát hành trái phiếu theo mệnh giá 100.000.000.000 VND

Loại hình trái phiếu Trái phiếu không chuyển đổi và không kèm chứng quyền, có đảm bảo bằng tài sản

Kỳ hạn Tối đa 24 (hai mươi bốn) tháng

Mục đích phát hành Số tiền thu được từ việc chào bán trái phiếu, sau khi đã khấu trừ các khoản phí, chi phí có liên quan, sẽ được Tổ chức phát hành sử dụng để cơ cấu lại các khoản nợ vay hiện hữu:

- Vay ngắn hạn tại BIDV Bà Rịa – Vũng Tàu: nợ gốc được cơ cấu tối đa là 20.000.000.000 VND, theo Hợp đồng tín dụng số 01/2025/11134684/HĐTD ngày 31/10/2024; và các văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng
- Vay dài hạn để thực hiện dự án Khu nhà vườn trung tâm tại BIDV Bà Rịa – Vũng Tàu: nợ gốc được cơ cấu tối đa là 80.000.000.000 VND, theo Hợp đồng tín dụng số 02/2021/11134684/HĐTD ngày 08/11/2021 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 02/2021/11134684/HĐTD.PL1 ngày 28/12/2022.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

B. Trái phiếu phát hành (Tiếp theo)

(iii) Trái phiếu phát hành với mã IDT12501 (Tiếp theo)

Lãi suất danh nghĩa Lãi suất cố định là 9%/năm

Kỳ hạn trả lãi Kỳ Tính Lãi là mỗi thời hạn 06 tháng liên tục bắt đầu từ và bao gồm Ngày Phát Hành cho đến khi nhưng không bao gồm Ngày Thanh Toán Lãi. Kỳ tính lãi cuối cùng sẽ được xác định kể từ và bao gồm Ngày Thanh Toán Lãi trước Ngày Đáo Hạn hoặc ngày mà toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành được Tổ chức phát hành mua lại theo Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu và không bao gồm Ngày Đáo Hạn hoặc ngày mà toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành được mua lại theo Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu. Ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Tính Lãi là một Ngày Thanh Toán Lãi và cũng là ngày bắt đầu của Kỳ Tính Lãi tiếp theo.

Tài sản đảm bảo Tài sản đảm bảo của phát hành trái phiếu tại ngày phát hành như sau:

- 3.200.000 cổ phiếu ICN thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hayat Việt Nam;
- Bất kỳ hoặc tất cả: (1) quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu, quyền nhận cổ phiếu phát hành từ nguồn vốn chủ sở hữu; (2) cổ phiếu phát sinh/nhận được do kết quả của việc chia cổ tức bằng cổ phiếu, phát hành cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu (cổ phiếu thưởng) liên quan đến cổ phiếu cầm cố ban đầu.
- Giá trị tài sản đảm bảo tại ngày phát hành trái phiếu là 131.408.000.000 VND, tương ứng 131% tổng mệnh giá Trái phiếu phát hành.

Mua lại trái phiếu trước hạn Việc mua lại trái phiếu trước hạn sẽ được thực hiện trong các trường hợp sau:

- Mua lại trước hạn theo thỏa thuận;
- Mua lại bắt buộc trong trường hợp xảy ra sự kiện vi phạm nghĩa vụ của các điều khoản, điều kiện phát hành trái phiếu.

Kết quả phát hành trái phiếu Ngày 30/9/2025, Công ty đã phát hành thành công 1.000 trái phiếu, với giá phát hành là 100.000.000 VND/trái phiếu. Tổng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu là 100.000.000.000 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.19 Vốn chủ sở hữu

a. Biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại ngày 01/01/2024	380.929.500.000	74.971.165.983	455.900.665.983
Lãi trong năm trước	-	31.435.455.781	31.435.455.781
Trích lập quỹ thưởng Ban Điều hành, Quỹ phúc lợi	-	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
Số dư tại ngày 31/12/2024	380.929.500.000	104.406.621.764	485.336.121.764
Số dư tại ngày 01/01/2025	380.929.500.000	104.406.621.764	485.336.121.764
Lãi trong năm này	-	61.731.026.180	61.731.026.180
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (i)	20.950.660.000	(20.950.660.000)	-
Chia cổ tức bằng tiền mặt (ii)	-	(33.757.888.000)	(33.757.888.000)
Tăng vốn điều lệ (ii)	32.951.600.000	-	32.951.600.000
Số dư tại ngày 31/12/2025	434.831.760.000	111.429.099.944	546.260.859.944

- (i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 70/NQ-CT ngày 27/12/2024, Công ty chia cổ tức năm 2023 bằng cổ phiếu với tỷ lệ là 5.5%/vốn điều lệ. Số lượng cổ phiếu phát hành thêm là 2.095.112 cổ phiếu. Tại ngày Báo cáo tài chính này, Công ty đã hoàn thành việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi.
- (ii) Theo Nghị quyết Đại hội đồng thường niên năm 2025 số 22/NQ-CT ngày 29/4/2025, Công ty dự kiến phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ. Việc phát hành cổ phiếu này được chia làm 2 giai đoạn với số lượng cổ phiếu phát hành hai giai đoạn là 4.018.800 cổ phiếu.

Giai đoạn 1

Công việc phát hành cổ phiếu giai đoạn 1 - năm 2025 được triển khai theo Nghị quyết số 30/NQ-HĐQT ngày 23/5/2025 của Hội đồng Quản trị Công ty. Theo đó, thực tế Công ty đã phát hành 2.009.344 cổ phiếu, giá phát hành bằng mệnh giá cổ phiếu là 10.000 VND/cổ phiếu, giá trị cổ phiếu phát hành là 20.093.440.000 VND. Sau đợt phát hành giai đoạn 1, vốn điều lệ của Công ty tăng lên là 421.973.600.000 VND, tương ứng với 42.197.360 cổ phần. Công ty đã được cấp thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 15 ngày 13/10/2025.

Giai đoạn 2

Theo Nghị quyết số 62/NQ-HĐQT ngày 14/11/2025 của Hội đồng quản trị Công ty, Công ty thực hiện phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu giai đoạn 2. Theo đó, số lượng cổ phiếu thực hiện chào bán là 2.009.400 cổ phiếu, giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu, tổng giá trị phát hành tính theo mệnh giá 20.094.000.000 VND.

Theo Nghị quyết số 01/NQ-HĐQT ngày 16/01/2026 của Hội đồng Quản trị về việc thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ Công ty (Giai đoạn 2 - năm 2025) và phương án xử lý cổ phiếu chào bán không hết. Theo đó, số cổ phiếu đã được đăng ký mua là 1.741.311 cổ phiếu, số còn lại chưa được đăng ký mua là 268.033 cổ phiếu. Hội đồng Quản trị Công ty thống nhất chào bán số cổ phiếu chưa được đăng ký mua nêu trên cho các cổ đông, cán bộ công nhân viên của Công ty, đối tác khách hàng. Thời hạn đăng ký và nộp tiền mua số cổ phiếu này đến hết ngày 28/02/2026.

Tại ngày 31/12/2025, Công ty đã nhận được khoản thanh toán mua cổ phiếu phát hành giai đoạn 2 là 12.858.160.000 VND, tương ứng với số lượng cổ phiếu là 1.285.816 cổ phiếu. Tính tới ngày lập Báo cáo tài chính này, Công ty đã hoàn tất phát hành cổ phiếu giai đoạn 2 - năm 2025 và đang trong quá trình đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.19 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hayat Việt Nam	239.064.720.000	209.572.650.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Đắc Nghĩa	31.650.000.000	30.000.000.000
Công ty Cổ phần Kiểm Định Xây dựng An Hòa	47.230.630.000	40.698.540.000
Công ty TNHH TMDV Bất động sản Cửu Long	23.210.000.000	20.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Hải Yến	44.236.860.000	38.092.950.000
Các cổ đông khác	49.439.550.000	42.565.360.000
Tổng	434.831.760.000	380.929.500.000

c. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	380.929.500.000	380.929.500.000
Vốn góp tăng trong năm	53.902.260.000	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	434.831.760.000	380.929.500.000
Cổ tức đã chia	54.708.548.000	-

d. Cổ phiếu

	31/12/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	44.206.704	38.092.950
Số lượng cổ phiếu đã bán ra	43.483.176	38.092.950
Cổ phiếu phổ thông (i)	43.483.176	38.092.950
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	42.197.360	38.092.950
Cổ phiếu phổ thông (i)	42.197.360	38.092.950
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>

(i) Trong đó, số phiếu đã được thanh toán trong năm nhưng chưa được phản ánh trong số cổ phiếu đang lưu hành là 1.285.816 cổ phiếu. Đây là số cổ phiếu liên quan đến đợt tăng vốn điều lệ đợt 2 năm 2025 mà Công ty đang trong quá trình thực hiện tính tới ngày 31/12/2025.

5.20 Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán

Tài sản thuê ngoài

Tại ngày 31/12/2025, Công ty đã ký các hợp đồng thuê đất với Ủy ban nhân dân tỉnh Long An để thực hiện Dự án Đầu tư Xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Thủ Thừa ("Dự án"). Theo đó, thời hạn thuê đất của Công ty đến hết ngày 05/7/2069 với phương thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời hạn thuê. Tính tới ngày lập Báo cáo tài chính này, Công ty đã thực hiện Hợp đồng thuê đất đối với Giai đoạn 1 và Giai đoạn 2 của Dự án.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng hóa	46.708.703.280	77.529.243.297
Doanh thu bán bất động sản	54.099.822.978	201.842.525.661
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư (i)	259.632.927.304	-
Tổng	360.441.453.562	279.371.768.958
<i>Trong đó,</i>		
<i>Doanh thu với các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>46.708.703.280</i>	<i>173.806.016.497</i>

- (i) Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư bao gồm phần doanh thu ghi nhận một lần từ việc cho thuê lại đất tại Khu Công nghiệp Thủ Thừa. Chênh lệch Doanh thu, lợi nhuận gộp giữa phương pháp ghi nhận Doanh thu một lần và phương pháp ghi nhận Doanh thu phân bổ dần theo thời hạn cho thuê như sau:

	Năm 2025 (VND)			Năm 2024 (VND)		
	Ghi nhận doanh thu một lần	Phân bổ doanh thu theo thời hạn cho thuê	Chênh lệch	Ghi nhận doanh thu một lần	Phân bổ doanh thu theo thời hạn cho thuê	Chênh lệch
Doanh thu	259.632.927.304	3.955.400.072	255.677.527.232	-	-	-
Giá vốn	141.044.079.277	29.469.412.573	111.574.666.704	-	-	-
Lợi nhuận gộp	118.588.848.027	(25.514.012.501)	144.102.860.528	-	-	-

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	44.690.081.668	74.111.498.120
Giá vốn của bất động sản đã bán	44.769.877.601	127.535.288.259
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	141.044.079.277	-
Tổng	230.504.038.546	201.646.786.379

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.086.478.210	3.797.891.931
Lãi do chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	5.425.000.000	-
Lãi chậm thanh toán	397.315.906	-
Tổng	8.908.794.116	3.797.891.931
<i>Trong đó,</i>		
<i>Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>8.037.642.191</i>	<i>3.573.308.230</i>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	32.912.504.517	21.056.354.786
Chiếu khấu thanh toán	358.915.046	553.778.683
Tổng	33.271.419.563	21.610.133.469
<i>Trong đó,</i>		
<i>Chi phí tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>5.484.931.507</i>	<i>4.727.396.630</i>

6.5 Chi phí bán hàng

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	128.272.727	55.498.000
Chi phí dịch vụ tiếp thị và phân phối bất động sản	3.347.717.414	444.041.868
Chi phí bằng tiền khác	38.627.044	553.268.972
Tổng	3.514.617.185	1.052.808.840
<i>Trong đó,</i>		
<i>Chi phí bán hàng với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>1.355.673.327</i>	<i>224.682.232</i>

6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	12.585.008.278	10.422.052.765
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.696.259.783	2.055.671.414
Thuế phí và lệ phí	41.316.909	527.699.362
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(1.932.232.087)	(2.720.458.028)
Chi phí bằng tiền khác	8.263.208.482	8.367.671.361
Tổng	20.653.561.365	18.652.636.874
<i>Trong đó,</i>		
<i>Chi phí quản lý doanh nghiệp với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>367.949.004</i>	<i>162.062.797</i>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

6.7 Lợi nhuận khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập khác		
Các khoản phạt vi phạm hợp đồng thu được	200.000.000	1.465.236.549
Tiền phạt thu được từ việc khách hàng chấm dứt thỏa thuận, hợp đồng	167.131.444	-
Tổng	367.131.444	1.465.236.549
Chi phí khác		
Các khoản phạt và tiền chậm nộp thuế	51.787.953	525.961.193
Các khoản bị phạt vi phạm hợp đồng	115.000.000	-
Các khoản khác	197.034.247	-
Tổng	363.822.200	525.961.193
Lợi nhuận khác	3.309.244	939.275.356

6.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.347.717.414	444.041.868
Chi phí nhân công	12.713.281.005	10.422.052.765
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.696.259.783	2.055.671.414
(Hoàn nhập)/Trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(1.932.232.087)	(2.720.458.028)
Chi phí khác bằng tiền	167.499.388.069	45.438.566.396
Tổng	183.324.414.184	55.639.874.415

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

6.9 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	81.409.920.263	41.146.570.683
Các khoản điều chỉnh tăng	5.035.461.626	4.488.496.395
<i>Chi phí khấu hao đối với phần nguyên giá vượt trên 1,6 tỷ VND của xe ô tô dưới 9 chỗ ngồi</i>	169.725.877	343.202.603
<i>Phụ cấp của thành viên Hội đồng Quản trị không chuyên trách</i>	799.800.000	344.500.000
<i>Các khoản phạt và tiền chậm nộp thuế</i>		525.961.193
<i>Các khoản chi phí không được trừ khác</i>	4.065.935.749	3.274.832.599
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	-	-
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	86.445.381.889	45.635.067.078
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phát sinh trong năm	17.289.076.378	9.127.013.416
<i>Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay</i>	2.389.817.705	584.101.486
<i>Truy thu thuế TNDN năm 2019, năm 2020, năm 2021 theo các Quyết định của Cục thuế tỉnh Long An</i>	-	570.107.130
<i>Xác định bổ sung thuế TNDN năm 2023 do tăng chi phí không được trừ</i>	-	13.994.356
<i>Khai thuế TNDN bổ sung năm 2022</i>	2.389.817.705	-
Tổng	19.678.894.083	9.711.114.902

6.10 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	61.731.026.180	31.435.455.781
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND) (i)	61.731.026.180	31.435.455.781
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	40.327.513	38.092.950
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	1.531	825

Tại ngày Báo cáo tài chính, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 có thể được phân bổ vào Quỹ khen thưởng ban điều hành, Quỹ phúc lợi. Nếu Công ty trích Quỹ khen thưởng ban điều hành, Quỹ phúc lợi cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Các cam kết

a. Cam kết đầu tư vốn

Theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư điều chỉnh lần thứ 4 ngày 08/8/2024 của Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Tây Ninh, Quyết định số 77/QĐ-CT ngày 05/5/2025 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa), Công ty được cấp phép đầu tư vào Dự án Đầu tư xây dựng và Kinh doanh kết cấu Hạ tầng khu công nghiệp Thủ Thừa, tổng mức đầu tư và giá trị đã đầu tư như sau:

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tổng mức đầu tư sau thuế được duyệt	2.911.500.000.000	2.523.352.000.000
Giá trị đã đầu tư	1.434.810.282.453	925.473.438.371

7.2 Thông tin về bên liên quan

Danh sách các bên liên quan của Công ty như sau:

STT	Bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn HAYAT Việt Nam	Công ty mẹ
2	Công ty TNHH Lesco Resort	Cùng Công ty mẹ
3	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO	Tổ chức liên quan đến thành viên Hội đồng Quản trị
4	Công ty Cổ phần Kiểm định xây dựng An Hòa	Cùng Công ty mẹ
5	Công ty Cổ phần TMDV Bất động sản Cửu Long (nay đã chuyển đổi thành Công ty TNHH TMDV Bất động sản Cửu Long)	Công ty liên kết (đến ngày 28/02/2025) Cùng Công ty mẹ
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển IDTT Tây Ninh	Công ty liên kết
7	Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và những người thân cận trong gia đình của các thành viên này	Ảnh hưởng đáng kể

a. Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Các bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc	Thu nhập từ thù lao, lương, thưởng và các khoản khác	2.213.345.455	2.561.428.145
Tổng		2.213.345.455	2.561.428.145

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

7.2 Thông tin về bên liên quan (Tiếp theo)

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác của từng thành viên Hội đồng Quản trị

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Lê Thanh Tùng	Chủ tịch HĐQT	452.900.000	138.000.000
Ông Vũ Anh Tuấn	Thành viên HĐQT	135.800.000	71.000.000
Ông Đoàn Đắc Hiếu	Nguyên thành viên HĐQT		213.000.000
Ông Nguyễn Hữu Hậu	Thành viên HĐQT	140.800.000	63.000.000
Ông Nguyễn Văn Thấu	Nguyên thành viên HĐQT		29.500.000
Ông Bùi Xuân Khôi	Nguyên thành viên HĐQT	70.300.000	43.000.000
Tổng		799.800.000	557.500.000

Thù lao, lương và các lợi ích khác của từng thành viên Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Bà Nguyễn Thị Tuyết Nhung	Trưởng ban	135.800.000	71.000.000
Ông Phạm Xuân Thăng	Thành viên	69.000.000	269.582.400
Ông Đỗ Văn Tài	Nguyên thành viên		34.500.000
Tổng		204.800.000	375.082.400

Tiền lương và các lợi ích khác của từng thành viên Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Đoàn Đắc Hiếu	Nguyên Tổng Giám đốc		508.554.545
Ông Vũ Hoàng Liêm	Nguyên Phó Tổng Giám đốc		108.291.200
Ông Nguyễn Hữu Hậu	Phó Tổng Giám đốc	137.300.000	125.000.000
Ông Nguyễn Tuyên Chiêu	Nguyên Phó Tổng Giám đốc		30.000.000
Ông Bùi Xuân Khôi	Nguyên Phó Tổng Giám đốc	130.800.000	342.000.000
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Phó Tổng Giám đốc Nguyên Kế toán trưởng	378.800.000	323.000.000
Ông Đào Minh Tiến	Phó Tổng Giám đốc	561.845.455	192.000.000
Tổng		1.208.745.455	1.628.845.745

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

7.2 Thông tin về bên liên quan (Tiếp theo)

b. Giao dịch với các bên liên quan

Các bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<u>Bán hàng</u>			
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO	Bán hàng hóa	18.874.963.024	38.138.140.198
Công ty Cổ phần Kiểm định xây dựng An Hòa	Bán hàng hóa	27.833.740.256	39.391.103.099
Công ty Cổ phần TMDV Bất động sản Cửu Long (nay đã chuyển đổi thành Công ty TNHH TMDV Bất động sản Cửu Long)	Bán bất động sản	-	96.276.773.200
<u>Mua hàng</u>			
Công ty TNHH Lesco Resort	Chi phí khác	8.927.662	27.332.000
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO	Xây lắp, cung cấp dịch vụ	13.726.432.743	3.760.014.540
Công ty Cổ phần Kiểm định xây dựng An Hòa	Xây lắp, tư vấn	127.461.782.358	39.236.020.531
Công ty Cổ phần TMDV Bất động sản Cửu Long (nay đã chuyển đổi thành Công ty TNHH TMDV Bất động sản Cửu Long)	Chi phí khác	34.254.545.462	175.097.864
<u>Giao dịch nhân nợ vay</u>			
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO	Nhận tiền thanh toán trái phiếu	100.000.000.000	50.000.000.000
<u>Giao dịch thanh toán nợ vay</u>			
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO	Thanh toán nợ gốc trái phiếu	-	40.000.000.000
<u>Doanh thu hoạt động tài chính</u>			
Công ty Cổ phần Tập đoàn HAYAT Việt Nam	Lãi phải thu khác	2.612.642.191	3.573.308.230
Công ty Cổ phần Kiểm định xây dựng An Hòa	Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư	5.425.000.000	-
<u>Chi phí bán hàng</u>			
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO	Chi phí khác	-	224.682.232
Công ty Cổ phần TMDV Bất động sản Cửu Long (nay đã chuyển đổi thành Công ty TNHH TMDV Bất động sản Cửu Long)	Phí môi giới	1.355.673.327	-
<u>Chi phí quản lý doanh nghiệp</u>			
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO	Chi phí khác	367.949.004	162.062.797
<u>Chi phí tài chính</u>			
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO	Lãi trái phiếu	5.484.931.507	4.727.396.630
<u>Giao dịch khác</u>			
Công ty Cổ phần Tập đoàn HAYAT Việt Nam	Khoản được chi hộ	-	150.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

7.2 Thông tin về bên liên quan (Tiếp theo)

c. Số dư với các bên liên quan

<u>Bên liên quan</u>	<u>31/12/2025</u> <u>VND</u>	<u>01/01/2025</u> <u>VND</u>
<u>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</u>	86.058.617.541	67.218.644.343
Công ty Cổ phần Kiểm định xây dựng An Hòa	21.617.235.709	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn HAYAT Việt Nam	61.753.400.000	61.753.400.000
Công ty Cổ phần TMDV Bất động sản Cửu Long (nay đã chuyển đổi thành Công ty TNHH TMDV Bất động sản Cửu Long)	-	5.465.244.343
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO	2.687.981.832	
<u>Trả trước cho người bán ngắn hạn</u>	97.239.110.365	111.969.472.360
Công ty Cổ phần Kiểm định xây dựng An Hòa	97.239.110.365	111.969.472.360
<u>Phải thu khác ngắn hạn</u>	38.955.798.367	59.578.056.586
Công ty Cổ phần Tập đoàn HAYAT Việt Nam	38.955.798.367	36.343.156.176
Công ty Cổ phần TMDV Bất động sản Cửu Long (nay đã chuyển đổi thành Công ty TNHH TMDV Bất động sản Cửu Long)	-	23.234.900.410
<u>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</u>	2.918.910.679	49.417.835.886
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO	-	4.038.055.907
Công ty Cổ phần Kiểm định xây dựng An Hòa	2.918.910.679	45.379.779.979
<u>Phải trả người bán ngắn hạn</u>	7.136.790.847	16.697.767.176
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO	5.916.434.340	16.050.872.079
Công ty Cổ phần Kiểm định xây dựng An Hòa	1.220.356.507	454.287.447
Công ty Cổ phần TMDV Bất động sản Cửu Long (nay đã chuyển đổi thành Công ty TNHH TMDV Bất động sản Cửu Long)	-	192.607.650
<u>Vay và nợ thuê tài chính (trái phiếu phát hành)</u>	150.000.000.000	50.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO	150.000.000.000	50.000.000.000

7.3 Thông tin bổ sung cho thông các khoản mục trình bày trong Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ

Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng tới Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp:

	<u>Năm 2025</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2024</u> <u>VND</u>
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	20.950.660.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

7.4 Báo cáo bộ phận

Ban Điều hành cho rằng rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ mà Công ty sản xuất, kinh doanh, do vậy, báo cáo bộ phận chính yếu được lập theo lĩnh vực kinh doanh. Mặt khác, các tài sản và khách hàng của Công ty tập trung ở lãnh thổ Việt Nam, Công ty cũng hoạt động duy nhất trong lãnh thổ Việt Nam, do vậy, Công ty không lập báo cáo bộ phận thứ yếu theo khu vực địa lý.

a. Kết quả bộ phận

Kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 (VND)				
	Cho thuê hạ tầng khu công nghiệp	Kinh doanh bất động sản nhà ở	Kinh doanh hàng hóa và khác	Tổng
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ cho khách hàng bên ngoài	259.632.927.304	54.099.822.978	46.708.703.280	360.441.453.562
Giá vốn hàng bán	141.044.079.277	44.769.877.601	44.690.081.668	230.504.038.546
Lợi nhuận gộp trên doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của bộ phận	118.588.848.027	9.329.945.377	2.018.621.612	129.937.415.016

Kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 (VND)				
	Cho thuê hạ tầng khu công nghiệp	Kinh doanh bất động sản nhà ở	Kinh doanh hàng hóa và khác	Tổng
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ cho khách hàng bên ngoài	-	201.842.525.661	77.529.243.297	279.371.768.958
Giá vốn hàng bán	-	127.535.288.259	74.111.498.120	201.646.786.379
Lợi nhuận gộp trên doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của bộ phận	-	74.307.237.402	3.417.745.177	77.724.982.579

b. Tài sản và nợ bộ phận

Tài sản và nợ bộ phận tại ngày 31/12/2025 (VND)				
	Cho thuê hạ tầng khu công nghiệp	Kinh doanh bất động sản nhà ở	Kinh doanh hàng hóa và khác	Tổng
Tài sản bộ phận				
Phải thu khách hàng	17.985.378.821	19.502.652.305	87.124.720.541	124.612.751.667
Hàng tồn kho	-	238.813.672.894	-	238.813.672.894
Tài sản dở dang dài hạn	1.434.810.282.453	361.435.501.946	-	1.796.245.784.399
Tài sản dùng chung cho các bộ phận				298.379.037.510
Tổng	1.452.795.661.274	619.751.827.145	87.124.720.541	2.458.051.246.470
Nợ bộ phận				
Người mua trả tiền trước	3.709.397.727	23.305.342.298	2.918.910.679	29.933.650.704
Nợ phải trả dùng chung cho các bộ phận				1.881.856.735.822
Tổng	3.709.397.727	23.305.342.298	2.918.910.679	1.911.790.386.526

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

7.5 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Tài sản và nợ bộ phận tại ngày 31/12/2024 (VND)				
	Cho thuê hạ tầng khu công nghiệp	Kinh doanh bất động sản nhà ở	Kinh doanh hàng hóa và khác	Tổng
Tài sản bộ phận				
Phải thu khách hàng	-	37.252.909.060	62.753.400.000	100.006.309.060
Hàng tồn kho	-	231.130.378.982	-	231.130.378.982
Tài sản dở dang dài hạn	925.473.438.371	337.029.221.268	-	1.262.502.659.639
Tài sản dùng chung cho các bộ phận				381.234.411.700
Tổng	925.473.438.371	605.412.509.310	62.753.400.000	1.974.873.759.381
Nợ bộ phận				
Người mua trả tiền trước	13.320.053.612	51.487.327.633	45.379.779.979	110.187.161.224
Nợ phải trả dùng chung cho các bộ phận				1.379.350.476.393
Tổng	13.320.053.612	51.487.327.633	45.379.779.979	1.489.537.637.617

7.6 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT.

Tây Ninh, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng quản trị





Đỗ Thị Nga

Vũ Thị Thắm

Lê Thanh Tùng

CPA VIETNAM

Starting our operation from 2004 up to now, CPA VIETNAM is always proud to be one of the independent auditing companies with a reputable brand name trusted by many customers in the field of auditing and accounting in Vietnam. Our the goal is that through the professional provision of specialized services, we will help our customers to innovate their internal management system and promote their potentials to create outstanding values. That is the greatest success for our the sustainable and prosperous development. CPA VIETNAM will continue to maintain our brand name in the future.

www.cpavietnam.vn



Building a world class accounting alliance takes time - since 1989, INPACT has grown steadily and has carefully selected each and every member firm. All of our members pass through a rigorous selection process that ensures stringent criteria related to range of services, local reputation and approach to providing services can be met. We only admit firms which can prove they know their local jurisdiction like the back of their hand and which have experience of handling matters that have international dimensions. Our members embrace a service culture that emphasises personal service, rapid response times, reliability and innovative thinking.

www.inpactglobal.org

Số: 26/TTr-CT

Tây Ninh, ngày 13 tháng 04 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026

Kính gửi: **Đại hội đồng cổ đông**
Công ty cổ phần phát triển Khu công nghiệp và đô thị Thủ Thừa

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần phát triển Khu công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa;

Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán,

Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2025; kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026 như sau:

I. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2025:

- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối : 111.429.099.944 đồng
 - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kì trước : 49.698.073.764 đồng
 - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2025 : 61.731.026.180 đồng
- Phân phối lợi nhuận năm 2025:
 - Chi trả cổ tức năm 2025 : Tỷ lệ 10% trên vốn điều lệ.
 - Hình thức : Bằng tiền.

II. Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026:

- Dự kiến chia cổ tức năm 2026: Tỷ lệ 10% trên vốn điều lệ.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Nơi nhận: 

- Như trên;
- HĐQT; BKS Công ty;
- Ban TGĐ Công ty;
- Lưu TCKT, VPTH.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Lê Thanh Tùng

Số: 27 /TTr-CT

Tây Ninh, ngày 13 tháng 4 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: Thông qua Tổng mức thù lao, tiền lương, thưởng và lợi ích khác của HĐQT, BKS năm 2025 và kế hoạch năm 2026;

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông
Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp và đô thị Thủ Thừa

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần phát triển Khu công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa.

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025;

Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 của Công ty,

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua Tổng mức thù lao, tiền lương, thưởng và lợi ích khác của HĐQT, BKS năm 2025 và kế hoạch năm 2026 như sau:

1. Thù lao, tiền lương, thưởng và lợi ích khác của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát thực hiện năm 2025 là: 1.004.600.000 đồng (bằng 89% kế hoạch năm).

Trong đó:

- Hội đồng quản trị	: 799.800.000 đồng
- Ban kiểm soát	: 204.800.000 đồng
Tổng cộng	: 1.004.600.000 đồng

2. Kế hoạch thù lao, tiền lương, thưởng và lợi ích khác của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2026:

- **Chế độ thù lao thành viên HĐQT và Ban kiểm soát (kiêm nhiệm):**

+ Chủ tịch HĐQT	: 10.000.000 đồng/tháng
+ Ủy viên HĐQT	: 5.000.000 đồng /tháng
+ Trưởng Ban kiểm soát	: 5.000.000 đồng/tháng
+ Ủy viên Ban kiểm soát	: 3.000.000 đồng/tháng

- **Tiền lương: Theo quy định trả lương của Công ty.**

- **Kế hoạch Tổng mức thù lao, tiền lương, thưởng và lợi ích khác của HĐQT, Ban kiểm soát năm 2026 là: 1.028.000.000 đồng (không bao gồm tiền lương, thưởng và lợi ích khác của thành viên HĐQT, BKS nhận được khi tham gia với các chức danh khác), trong đó:**




+ Tổng mức chi thù lao, tiền lương, thưởng của Hội đồng quản trị: 789.000.000 đồng.

+ Tổng mức chi thù lao, tiền lương, thưởng của Ban kiểm soát: 239.000.000 đồng.

3. Thành viên Hội đồng quản trị, ban kiểm soát được thanh toán chi phí ăn, ở, đi lại và các chi phí hợp lý khác khi thực hiện nhiệm vụ được giao theo chi phí thực tế phát sinh.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Nơi nhận: 

- Như trên;
- HĐQT; BKS Công ty;
- Ban TGD Công ty;
- Lưu TCKT, VPTH.



Số: 28 /TTr-CT

Tây Ninh, ngày 13 tháng 04 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: Lựa chọn công ty kiểm toán
Báo cáo tài chính năm 2026

Kính gửi: **Đại hội đồng cổ đông**
Công ty cổ phần phát triển Khu công nghiệp và đô thị Thủ Thừa

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
Căn cứ Quyết định số 3830/QĐ-BTC ngày 14/11/2025 của Bộ Tài Chính về việc cho doanh nghiệp kiểm toán và kiểm toán viên được hành nghề kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng năm 2026;

Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần phát triển Khu công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa;

Căn cứ kiến nghị của Ban kiểm soát về việc lựa chọn danh sách công ty kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty,

Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án lựa chọn Công ty kiểm toán có uy tín về chất lượng kiểm toán, có mức phí kiểm toán phù hợp với chất lượng và phạm vi kiểm toán thực hiện việc kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty cổ phần Phát triển KCN và Đô thị Thủ Thừa, như sau.

1. Danh sách các công ty kiểm toán:

- Công ty TNHH kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT (Mã số DN: 0101917917)

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 8, Cao ốc văn phòng VG Building, số 235 Nguyễn Trãi, Phường Khương Đình, TP. Hà Nội

- Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C (Mã số DN: 0300449815)

Địa chỉ: 02 Trường Sơn, Phường Tân Sơn Hòa, TP. Hồ Chí Minh.

- Công ty TNHH kiểm toán NVA (Mã số DN: 0305213884.)

Địa chỉ: 54/3 Nguyễn Bình Khiêm, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh.

- Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (Mã số DN: 0300811802)

Địa chỉ: Số 2, đường Hải Triều, Phường Sài Gòn, TP. HCM

2. Đại hội đồng cổ đông giao cho Hội đồng quản trị quyết định lựa chọn đơn vị kiểm toán theo danh sách trên thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026.



Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và chấp thuận.

Nơi nhận: *ml*

- Như trên;
- HĐQT, BKS Công ty;
- Ban TGĐ Công ty;
- Lưu TCKT, VPTH.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Lê Thanh Tùng



Số: 29 /TTr-CT

Tây Ninh, ngày 13 tháng 4 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc: Phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ

Kính gửi: **Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Phát triển
Khu công nghiệp và đô thị Thủ Thừa**

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số: 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản pháp luật có liên quan;
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP của Chính phủ ngày 31/12/2021 quy định chi tiết một số điều của Luật chứng khoán;
- Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần phát triển Khu công nghiệp và đô thị Thủ Thừa (IDTT);
- Căn cứ tình hình sản xuất kinh doanh và kế hoạch triển khai thực hiện các dự án của IDTT;

Trên cơ sở đánh giá kết quả hoạt động SXKD của Công ty và tình hình triển khai các dự án trong giai đoạn tới; đồng thời nhằm nâng cao năng lực tài chính, tập trung nguồn lực đầu tư các dự án trọng điểm của Công ty,

Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, chấp thuận thông qua việc phát hành cổ phiếu chào bán cho các cổ đông để tăng vốn điều lệ với tỷ lệ là 10%/vốn điều lệ, nội dung cụ thể như sau:

I. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH:

- Đảm bảo cơ cấu tài chính đạt mức an toàn, giảm bớt rủi ro về tài chính do sự lệ thuộc quá nhiều vào nguồn vốn vay ngân hàng và tăng cường khả năng tự chủ về tài chính của Công ty.
- Huy động vốn để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh phù hợp với quy mô sản xuất của Công ty, đủ năng lực về vốn để thực hiện các dự án, công trình có giá trị lớn.
- Duy trì tốc độ tăng trưởng ổn định, hiệu quả trong lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh. Tăng năng lực tài chính đáp ứng yêu cầu cạnh tranh gay gắt của thị trường.

II. PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH.

1. Cổ phiếu phát hành.



- Tên cổ phiếu phát hành: Cổ phiếu Công ty cổ phần Phát triển khu công nghiệp và đô thị Thủ Thừa (IDTT)

- Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông

- Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng/cổ phiếu

- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành : 44.206.704 cổ phiếu

- Tỷ lệ phát hành (số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành/số lượng cổ phiếu đang lưu hành): 10%

- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 4.420.670 cổ phiếu, tổng giá trị cổ phiếu phát hành tính theo mệnh giá: 44.206.700.000 đồng

- Vốn điều lệ của Công ty dự kiến sau đợt phát hành: 486.273.740.000 đồng (*Bốn trăm tám mươi sáu tỷ, hai trăm ba mươi bảy triệu, bảy trăm bốn mươi nghìn đồng*).

- Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phiếu.

- Đối tượng chào bán: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền nhận cổ phiếu.

- Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng: Toàn bộ 4.420.670 cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu đều là cổ phiếu phổ thông và không hạn chế chuyển nhượng.

2. Phương án phát hành:

- Số lượng cổ phiếu phát hành: 4.420.670 cổ phiếu, tổng giá trị cổ phiếu phát hành theo mệnh giá: 44.206.700.000 đồng, tương đương 10% vốn điều lệ.

- Tỷ lệ thực hiện quyền: 100:10 Mỗi cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu sẽ có 01 quyền mua cổ phiếu. Cứ 100 quyền mua sẽ được mua thêm 10 cổ phiếu mới.

- Phương án xử lý phần lẻ cổ phần, cổ phiếu lẻ: Số cổ phiếu mỗi cổ đông được nhận khi phát hành cổ phiếu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị theo nguyên tắc làm tròn xuống, phần lẻ thập phân (nếu có) sẽ được hủy bỏ.

*Ví dụ: Cổ đông A sở hữu 165 cổ phiếu tại ngày chốt danh sách cổ đông. Với tỷ lệ thực hiện quyền 100:10, cổ đông A được nhận $(165/100) * 10 = 16,50$ cổ phiếu mới. Theo nguyên tắc tính toán trên, cổ đông A được mua thêm 16 cổ phiếu mới. Số phần thập phân là 0,50 cổ phiếu sẽ bị hủy bỏ.*

- Phương thức xử lý số cổ phiếu chào bán không hết: Số cổ phiếu không được mua hết sẽ do Hội đồng quản trị Công ty quyết định đối tượng bán và giá bán nhưng đảm bảo không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu.

- Thời gian thực hiện: Dự kiến Quý 2 năm 2026. Thời gian cụ thể giao Hội đồng quản trị quyết định.

III. Đăng ký lại Giấy chứng nhận ĐKKD và sửa đổi Điều lệ:

Sau khi phát hành, Công ty tiến hành đăng ký kinh doanh lại với vốn điều lệ tăng lên; đồng thời thực hiện sửa đổi Điều lệ của Công ty cho phù hợp với vốn điều lệ mới và xử lý các vấn đề có liên quan nhằm đảm bảo phù hợp với các quy định của pháp luật.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Nơi nhận: *ND*

- Như trên;
- HĐQT; BKS Công ty;
- Ban TGD Công ty;
- Lưu TCKT, VPTH.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Lê Thanh Tùng



Tây Ninh, ngày tháng 5 năm 2026

Dự Thảo

BIÊN BẢN
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KCN VÀ ĐÔ THỊ THỦ THỪA

I. Tên doanh nghiệp: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ ĐÔ THỊ THỦ THỪA

Trụ sở chính: số 46-48 đường số 1, Khu phố Bình Cư 3, phường Long An, tỉnh Tây Ninh.

Mã số doanh nghiệp: 1101881684

II. Đại hội khai mạc lúc: 14 giờ 30 phút ngày 05 tháng 5 năm 2026

III. Địa điểm: Hội trường tại số 46-48 đường số 1, Khu phố Bình Cư 3, phường Long An, tỉnh Tây Ninh.

IV. Thành phần tham dự:

- Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành Công ty.
- Tổng số cổ đông được triệu tập tham dự Đại hội theo danh sách cổ đông chốt ngày 08/4/2026: 181 cổ đông, nắm giữ 44.206.704 cổ phần, chiếm 100% vốn điều lệ.

Số cổ đông, đại diện cổ đông tham dự người, đại diện cổ phần, đạt % vốn điều lệ Công ty.

V. Diễn biến Đại hội:

1. Đại diện Tổ kiểm tra tư cách cổ đông báo cáo tình hình cổ đông tham dự Đại hội.

2. Đại hội thông qua: Nhân sự Đoàn chủ tịch, Ban thư ký, Ban kiểm phiếu.

Đoàn chủ tịch:

- Ông: Lê Thanh Tùng - Chủ tịch HĐQT, kiêm Phụ trách Ban điều hành Công ty
- Ông: Đào Minh Tiến - Phó Tổng giám đốc Công ty

Ban thư ký:

- Bà: Nguyễn Thị Phương Dung - Trưởng ban
- Ông: Lê Thanh Khoa - Thành viên

Ban Kiểm phiếu:

- Bà: Ngô Thị Phương Dung - Trưởng ban
- Bà: Trần Thị Thảo - Thành viên
- Bà: Nguyễn Thị Thái Dương - Thành viên

Đại hội biểu quyết thông qua nhân sự Đoàn chủ tịch, Ban thư ký, Ban kiểm phiếu với tỷ lệ biểu quyết tán thành 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các cổ đông tham gia.

3. Đại hội thông qua: Chương trình làm việc, Quy chế đại hội

Đại hội biểu quyết thông qua Chương trình làm việc, Quy chế đại hội, Quy chế bầu cử với tỷ lệ biểu quyết tán thành 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các cổ đông tham gia.

4. Đại diện Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành Công ty báo cáo trước Đại hội các nội dung sau:

- Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư năm 2025 và kế hoạch sản xuất kinh doanh, đầu tư năm 2026.

- Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026.

- Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026.

- Các tờ trình: Báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán năm 2025; Phương án phân phối lợi nhuận, chia cổ tức năm 2025 và kế hoạch phân phối lợi nhuận, chia cổ tức năm 2026; Tổng mức thù lao, tiền lương, tiền thưởng và các lợi ích khác của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025 và kế hoạch năm 2026.

- Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026.

- Tờ trình về việc Phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ Công ty.

5. Thảo luận tại Đại hội: Đoàn Chủ tịch mời các Cổ đông tham gia ý kiến đối với các báo cáo và Tờ trình tại Đại hội:

*** Ý kiến các cổ đông:**

Các cổ đông không có ý kiến về các Báo cáo và Tờ trình Đại hội.

6. Các vấn đề đã được thông qua tại Đại hội cổ đông :

Sau khi xem xét các nội dung tại Đại hội và thảo luận các vấn đề liên quan, trên cơ sở kết quả kiểm phiếu biểu quyết của Đại hội bằng hình thức giơ thẻ biểu quyết đối với các nội dung, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty đã nhất trí thông qua các nội dung, cụ thể như sau:

6.1. Thông qua Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh, đầu tư năm 2025 và kế hoạch sản xuất kinh doanh, đầu tư năm 2026 của Công ty:

ĐVT: Triệu đồng

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Tỷ lệ %
				TH 2025/ KH 2025
1	Tổng giá trị SXKD	370.000	372.274	100,6 %
2	Doanh thu	290.000	369.349	127,4 %
3	Lợi nhuận trước thuế	25.000	81.409	325,6 %
4	Tổng giá trị đầu tư phát triển	643.439	627.335	97,5%
5	Cổ tức	5%	10%	200,0%

Kết quả biểu quyết:

Số phiếu tán thành	- Số cổ phần: ...	Tương đương% tính trên Tổng số phiếu biểu quyết của Cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không tán thành	- Số cổ phần: ...	Tương đương% tính trên Tổng số phiếu biểu quyết của Cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không ý kiến	- Số cổ phần: 0	Tương đương% tính trên Tổng số phiếu biểu quyết của Cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không hợp lệ	- Số cổ phần: 0	Tương đương% tính trên Tổng số phiếu biểu quyết của Cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội

6.2. Thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026:

Số phiếu tán thành	- Số cổ phần: ...	Tương đương% tính trên Tổng số phiếu biểu quyết của Cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không tán thành	- Số cổ phần: ...	Tương đương% tính trên Tổng số phiếu biểu quyết của Cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không ý kiến	- Số cổ phần: 0	Tương đương% tính trên Tổng số phiếu biểu quyết của Cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không hợp lệ	- Số cổ phần: 0	Tương đương% tính trên Tổng số phiếu biểu quyết của Cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội

6.3. Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026:

Số phiếu tán thành	- Số cổ phần: ...	Tương đương% tính trên Tổng số phiếu biểu quyết của Cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không tán thành	- Số cổ phần: ...	Tương đương% tính trên Tổng số phiếu biểu quyết của Cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không ý kiến	- Số cổ phần: 0	Tương đương% tính trên Tổng số phiếu biểu quyết của Cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không hợp lệ	- Số cổ phần: 0	Tương đương% tính trên Tổng số phiếu biểu quyết của Cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội

7. Thông qua các Tờ trình:

7.1. Thông qua nội dung Tờ trình báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán năm 2025.

Số phiếu tán thành	- Số cổ phần: ...	Tương đương% tính trên Tổng số phiếu biểu quyết của Cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không tán thành	- Số cổ phần: ...	Tương đương% tính trên Tổng số phiếu biểu quyết của Cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không ý kiến	- Số cổ phần: 0	Tương đương% tính trên Tổng số phiếu biểu quyết của Cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không hợp lệ	- Số cổ phần: 0	Tương đương% tính trên Tổng số phiếu biểu quyết của Cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội

7.2. Thông qua nội dung Tờ trình về Phương án phân phối lợi nhuận, chia cổ tức năm 2025 và kế hoạch phân phối lợi nhuận, chia cổ tức năm 2026:

Số phiếu tán thành	- Số cổ phần: ...	Tương đương% tính trên Tổng số phiếu biểu quyết của Cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không tán thành	- Số cổ phần: ...	Tương đương% tính trên Tổng số phiếu biểu quyết của Cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không ý kiến	- Số cổ phần: 0	Tương đương% tính trên Tổng số phiếu biểu quyết của Cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không hợp lệ	- Số cổ phần: 0	Tương đương% tính trên Tổng số phiếu biểu quyết của Cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội

7.3 Thông qua nội dung Tờ trình về Tổng mức thù lao, tiền lương, tiền thưởng và các lợi ích khác của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025 và kế hoạch năm 2026:

Số phiếu tán thành	- Số cổ phần: ...	Tương đương% tính trên Tổng số phiếu biểu quyết của Cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không tán thành	- Số cổ phần: ...	Tương đương% tính trên Tổng số phiếu biểu quyết của Cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không ý kiến	- Số cổ phần: 0	Tương đương% tính trên Tổng số phiếu biểu quyết của Cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội

Số phiếu không hợp lệ	- Số cổ phần: 0	Tương đương% tính trên Tổng số phiếu biểu quyết của Cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
-----------------------	-----------------	---

7.4. Thông qua nội dung Tờ trình về việc lựa chọn Đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026:

Số phiếu tán thành	- Số cổ phần: ...	Tương đương% tính trên Tổng số phiếu biểu quyết của Cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không tán thành	- Số cổ phần: ...	Tương đương% tính trên Tổng số phiếu biểu quyết của Cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không ý kiến	- Số cổ phần: 0	Tương đương% tính trên Tổng số phiếu biểu quyết của Cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không hợp lệ	- Số cổ phần: 0	Tương đương% tính trên Tổng số phiếu biểu quyết của Cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội

7.5. Thông qua nội dung Tờ trình về việc Phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ Công ty:

Số phiếu tán thành	- Số cổ phần: ...	Tương đương% tính trên Tổng số phiếu biểu quyết của Cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không tán thành	- Số cổ phần: ...	Tương đương% tính trên Tổng số phiếu biểu quyết của Cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không ý kiến	- Số cổ phần: 0	Tương đương% tính trên Tổng số phiếu biểu quyết của Cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không hợp lệ	- Số cổ phần: 0	Tương đương% tính trên Tổng số phiếu biểu quyết của Cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội

8. Thông qua Biên bản, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp và đô thị Thủ Thừa năm 2026:

Các nội dung trong phiên họp được lập thành Biên bản đọc công khai tại Đại hội và Đại hội đồng cổ đông biểu quyết nhất trí thông qua nội dung Biên bản và Nghị quyết đại hội với số cổ phần tán thànhcổ phần, đạt% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các cổ đông tham dự và biểu quyết.

Đại hội đồng cổ đông giao cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành Công ty triển khai thực hiện các nội dung đã được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua tại kỳ Đại hội này đảm bảo lợi ích của các cổ đông, doanh nghiệp và phù hợp với quy định của Pháp luật.

- Đại hội kết thúc vào lúc 16 giờ 30 phút cùng ngày.

Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp và đô thị Thủ Thừa được lập thành văn bản công bố toàn văn trên website của Công ty theo đường dẫn: <http://idtt.com.vn> để thông báo đến toàn thể Cổ đông theo đúng quy định của Pháp luật.

THƯ KÝ

**CHỦ TỌA ĐẠI HỘI
CHỦ TỊCH HĐQT**

1. Nguyễn Thị Phương Dung _____

2. Lê Thanh Khoa _____

Lê Thanh Tùng

Tây Ninh, ngày tháng 5 năm 2026

Dự Thảo



Số: /NQ-CT

NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KCN VÀ ĐÔ THỊ THỦ THỪA

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020 và các văn bản hướng dẫn;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 và các văn bản hướng dẫn;
- Điều lệ Công ty cổ phần Phát triển KCN và đô thị Thủ Thừa;
- Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần Phát triển khu công nghiệp và đô thị Thủ Thừa được Đại hội biểu quyết nhất trí thông qua với tỷ lệ 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông và đại diện ủy quyền có mặt tham dự tại Đại hội ngày 05 tháng 5 năm 2026,

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KCN VÀ ĐÔ THỊ THỦ THỪA
QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần Phát triển khu công nghiệp và đô thị Thủ Thừa biểu quyết thống nhất thông qua các nội dung được trình bày tại Đại hội:

1. Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 với các chỉ tiêu chính như sau:

1.1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư năm 2025:

DVT: Triệu đồng

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Tỷ lệ %
				TH 2025/ KH 2025
1	Tổng giá trị SXKD	370.000	372.274	100,6 %
2	Doanh thu	290.000	369.349	127,4 %
3	Lợi nhuận trước thuế	25.000	81.409	325,6 %
4	Tổng giá trị đầu tư phát triển	643.439	627.335	97,5%
5	Cổ tức	5%	10%	200,0%

1.2. Kế hoạch sản xuất kinh doanh và đầu tư năm 2026:

ĐVT: Triệu đồng

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2026	Tỷ lệ %
				(KH 2026 /TH 2025)
1	Tổng giá trị SXKD	372.274	468.881	126,0%
2	Doanh thu	369.349	380.000	102,9%
3	Lợi nhuận trước thuế	81.409	90.000	110,6%
4	Tổng giá trị đầu tư phát triển	627.335	515.161	82,1%
5	Cổ tức	10%	10%	100,0%

2. Thông qua báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026.

3. Thông qua báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026.

4. Thông qua báo cáo tài chính tổng hợp năm 2025 của Công ty cổ phần Phát triển khu công nghiệp và đô thị Thủ Thừa đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT.

Vui lòng xem Báo cáo tài chính đã được công bố thông tin và đăng trên website của Công ty tại địa chỉ: <http://idtt.com.vn>

5. Thống nhất Phương án lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập (*Căn cứ Tổ chức kiểm toán được Bộ Tài chính và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận cho tổ chức kiểm toán và kiểm toán viên hành nghề được kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán năm 2025 tại quyết định số 2730/QĐ-BTC ngày 15/11/2024 của Bộ Tài chính*) có uy tín về chất lượng kiểm toán, có mức phí kiểm toán phù hợp với chất lượng và phạm vi kiểm toán thực hiện việc kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty cổ phần Phát triển khu công nghiệp và đô thị Thủ Thừa, như sau:

5.1. Danh sách các công ty kiểm toán:

- Công ty TNHH kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT (Mã số DN: 0101917917)

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 8, Cao ốc văn phòng VG Building, số 235 Nguyễn Trãi, Phường Khương Đình, TP. Hà Nội

- Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C (Mã số DN: 0300449815)

Địa chỉ: 02 Trường Sơn, Phường Tân Sơn Hòa, TP. Hồ Chí Minh.

- Công ty TNHH kiểm toán NVA (Mã số DN: 0305213884.)

Địa chỉ: 54/3 Nguyễn Bình Khiêm, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh.

- Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (Mã số DN: 0300811802)

Địa chỉ: Số 2, đường Hải Triều, Phường Sài Gòn, TP. HCM

5.2. Đại hội cổ đông giao cho Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp và đô thị Thủ Thừa quyết định lựa chọn đơn vị kiểm toán theo danh sách trên thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026.

6. Thông qua phương án phân phối lợi nhuận, chia cổ tức năm 2025 và kế hoạch phân phối lợi nhuận, chia cổ tức năm 2026, như sau:

6.1. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2025:

* **Việc phân phối lợi nhuận, chia cổ tức năm 2025 được thực hiện như sau:**

- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối : 111.429.099.944 đồng
- + Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ trước : 49.698.073.764 đồng
- + Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2025 : 61.731.026.180 đồng

- Chia cổ tức:

+ Tỷ lệ : Tỷ lệ 10 % trên vốn điều lệ.

+ Hình thức : Bằng tiền

* **Triển khai thực hiện:** Đại hội đồng cổ đông giao và ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty quyết định thời điểm chia cổ tức; Mức chia và hình thức chia cổ tức cụ thể để thực hiện.

6.2. Kế hoạch phân phối lợi nhuận, chia cổ tức năm 2026:

- Dự kiến chia cổ tức năm 2026: Tỷ lệ 10% trên vốn điều lệ.

7. Thông qua tổng mức thù lao, tiền lương, thưởng và lợi ích khác của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025 và kế hoạch năm 2026:

7.1. Tổng mức thù lao, tiền lương, thưởng và lợi ích khác của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025 là: **1.004.600.000 đồng** (bằng 89% kế hoạch năm).

Trong đó:

- Hội đồng quản trị : 799.800.000 đồng

- Ban kiểm soát : 204.800.000 đồng

Tổng cộng : 1.004.600.000 đồng

7.2. Kế hoạch Tổng mức thù lao, tiền lương, thưởng và lợi ích khác của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2026 là: **1.028.000.000 đồng** (không bao gồm tiền lương, thưởng và lợi ích khác của thành viên HĐQT, BKS nhận được khi tham gia với các chức danh khác), trong đó:

+ Tổng mức chi thù lao, tiền lương, thưởng của Hội đồng quản trị: 789.000.000 đồng.

+ Tổng mức chi thù lao, tiền lương, thưởng của Ban kiểm soát: 239.000.000 đồng.

- **Chế độ thù lao thành viên HĐQT và Ban kiểm soát (kiêm nhiệm):**

+ Chủ tịch HĐQT : 10.000.000 đồng/tháng

+ Ủy viên HĐQT : 5.000.000 đồng /người/tháng

+ Trưởng Ban kiểm soát : 5.000.000 đồng/tháng

+ Ủy viên Ban kiểm soát : 3.000.000 đồng/người/tháng

- **Chế độ tiền lương, thưởng HĐQT, BKS:**

+ Tiền lương: Thực hiện theo Quy định về quy chế tiền lương của Công ty.
+ Đối với tiền thưởng và các khoản lợi ích khác: Đại hội đồng cổ đông giao Hội đồng quản trị xem xét quyết định và báo cáo Đại hội cổ đông thường niên kỳ tới.

- Thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát được thanh toán chi phí ăn, ở, đi lại và các chi phí hợp lý khác khi thực hiện nhiệm vụ được giao theo chi phí thực tế phát sinh.

8. Thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ Công ty, với các nội dung chính như sau:

8.1. Phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ:

- Tên cổ phiếu phát hành: Cổ phiếu Công ty cổ phần Phát triển khu công nghiệp và đô thị Thủ Thừa (IDTT)

- Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông

- Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng/cổ phiếu

- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành : 44.206.704 cổ phiếu

- Tỷ lệ phát hành (số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành/số lượng cổ phiếu đang lưu hành): 10%

- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 4.420.670 cổ phiếu, tổng giá trị cổ phiếu phát hành tính theo mệnh giá: 44.206.700.000 đồng

- Vốn điều lệ của Công ty dự kiến sau đợt phát hành: 486.273.740.000 đồng (*Bốn trăm tám mươi sáu tỷ, hai trăm ba mươi bảy triệu, bảy trăm bốn mươi nghìn đồng*).

- Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phiếu.

- Đối tượng chào bán: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền nhận cổ phiếu.

- Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng: Toàn bộ 4.420.670 cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu đều là cổ phiếu phổ thông và không hạn chế chuyển nhượng.

8.2. Phương án phát hành:

- Số lượng cổ phiếu phát hành: 4.420.670 cổ phiếu, tổng giá trị cổ phiếu phát hành theo mệnh giá: 44.206.700.000 đồng, tương đương 10% vốn điều lệ.

- Tỷ lệ thực hiện quyền: 100:10 Mỗi cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu sẽ có 01 quyền mua cổ phiếu. Cứ 100 quyền mua sẽ được mua thêm 10 cổ phiếu mới.

- Phương án xử lý phần lẻ cổ phần, cổ phiếu lẻ: Số cổ phiếu mỗi cổ đông được nhận khi phát hành cổ phiếu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị theo nguyên tắc làm tròn xuống, phần lẻ thập phân (nếu có) sẽ được hủy bỏ.

*Ví dụ: Cổ đông A sở hữu 165 cổ phiếu tại ngày chốt danh sách cổ đông. Với tỷ lệ thực hiện quyền 100:10, cổ đông A được nhận $(165/100) * 10 = 16,50$ cổ phiếu mới. Theo nguyên tắc tính toán trên, cổ đông A được mua thêm 16 cổ phiếu mới. Số phần thập phân là 0,50 cổ phiếu sẽ bị hủy bỏ.*

- Phương thức xử lý số cổ phiếu chào bán không hết: Số cổ phiếu không được mua hết sẽ do Hội đồng quản trị Công ty quyết định đối tượng bán và giá bán nhưng đảm bảo không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu.

- Thời gian thực hiện: Dự kiến Quý 2 năm 2026. Thời gian cụ thể giao Hội đồng quản trị quyết định.

8.3. Đăng ký lại Giấy chứng nhận ĐKKD và sửa đổi Điều lệ:

Sau khi phát hành, Công ty tiến hành đăng ký kinh doanh lại với vốn điều lệ tăng lên; đồng thời thực hiện sửa đổi Điều lệ của Công ty cho phù hợp với vốn điều lệ mới và xử lý các vấn đề có liên quan nhằm đảm bảo phù hợp với các quy định của pháp luật.

8.4. Triển khai thực hiện: Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định và thực hiện triển khai phương án cụ thể theo đúng Tờ trình phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ đã trình đại hội cổ đông; sửa đổi Điều lệ của Công ty cho phù hợp với vốn điều lệ mới và các vấn đề liên quan theo đúng quy định của Điều lệ công ty.

Điều 2. Điều khoản thi hành:

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần Phát triển khu công nghiệp và đô thị Thủ Thừa giao Hội đồng quản trị triển khai, giám sát Ban điều hành trong việc thực hiện các nội dung được Đại hội biểu quyết thông qua tại kỳ Đại hội này nhằm đảm bảo lợi ích của các cổ đông, doanh nghiệp và phù hợp với quy định của Pháp luật. Hội đồng quản trị có trách nhiệm giám sát và báo cáo kết quả thực hiện các nội dung này với Đại hội đồng cổ đông trong kỳ họp gần nhất.

Nghị quyết này gồm..... trang, được lập và thông qua toàn văn tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần Phát triển khu công nghiệp và đô thị Thủ Thừa ngày 05/5/2026 và có hiệu lực thi hành kể từ ngày được thông qua.

Các ông/bà thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban điều hành Công ty cổ phần Phát triển khu công nghiệp và đô thị Thủ Thừa chịu trách nhiệm xây dựng kế hoạch, biện pháp, chương trình hành động cụ thể và chỉ đạo, điều hành, tổ chức thi hành Nghị quyết này./.

**T/M. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỌA ĐẠI HỘI**

Nơi nhận:

- Các Quý cổ đông (Website Cty);
- Hội đồng quản trị Công ty;
- Ban kiểm soát;
- Ban Tổng giám đốc Công ty;
- Các phòng ban, đơn vị trực thuộc;
- Lưu VPTH; HĐQT.

Lê Thanh Tùng