

TẬP ĐOÀN CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM
CÔNG TY CỔ PHẦN CAO SU PHƯỚC HÒA

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 1734/CSPH-TCKT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2026

V/v công bố thông tin Báo cáo tài chính
hợp nhất quý III năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi:

- Ủy ban chứng khoán Nhà nước;
- Sở giao dịch chứng khoán TP.HCM.

1. Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN CAO SU PHƯỚC HÒA

- Mã chứng khoán: PHR
- Địa chỉ trụ sở: ấp 2A, xã Phước Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh
- Điện thoại: 02743 657 111 Fax: 02743 657 110
- Email: tckt@phr.vn

2. Nội dung công bố thông tin:

Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa công bố thông tin Báo cáo tài chính hợp nhất quý III năm 2026.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang điện tử của công ty vào ngày 30 tháng 10 năm 2026 tại đường dẫn: www.phr.vn/thông tin cổ đông.

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

Tài liệu đính kèm: Báo cáo tài chính hợp nhất Q3 năm 2026.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Website công ty;
- Lưu: VT, TCKT.

NGƯỜI CÔNG BỐ THÔNG TIN



Võ Thanh Hải

CÔNG TY
CỔ PHẦN
CAO SU
PHƯỚC
HÒA

Digitally signed by CÔNG
TY CỔ PHẦN CAO SU
PHƯỚC HÒA
DN: C=VN, CN=CÔNG TY
CỔ PHẦN CAO SU PHƯỚC
HÒA, ST=Bình Dương,
UID=MST:3700147532
Reason: I am the author of
this document
Location:
Date: 2026.10.30
13:39:04
+07'00'
Foxit PDF Reader Version:
2025.3.0

**TẬP ĐOÀN CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM
CÔNG TY CỔ PHẦN CAO SU PHƯỚC HÒA**



VRG PHƯỚC HÒA

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2026

Hồ Chí Minh, tháng 10 năm 2026

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo tài chính hợp nhất	02 - 53
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất	02 - 04
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	05
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	06 - 07
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	08 - 53

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.004.628.969.620	2.627.895.591.725
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	357.604.292.811	450.879.307.367
111	1. Tiền		278.200.083.711	205.779.307.367
112	2. Các khoản tương đương tiền		79.404.209.100	245.100.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	2.397.354.882.821	1.659.250.747.477
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		2.397.354.882.821	1.659.250.747.477
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		855.509.682.845	122.455.114.474
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	235.676.111.760	26.444.410.804
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	74.936.471.752	79.419.097.830
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	549.105.335.594	20.831.842.101
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(4.208.236.261)	(4.240.236.261)
140	IV. Hàng tồn kho	09	311.660.094.771	287.653.853.072
141	1. Hàng tồn kho		311.660.094.771	288.056.646.452
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	(402.793.380)
160	V. Tài sản ngắn hạn khác		82.500.016.372	107.656.569.335
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	15	2.218.347.209	917.686.291
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		57.236.720.428	58.260.345.413
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	23.044.948.735	48.478.537.631

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
			VND	VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.391.338.064.414	3.532.140.179.484
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		241.754.469	243.790.419
215	1. Phải thu dài hạn khác	07	241.754.469	243.790.419
220	II. Tài sản cố định		1.608.708.635.637	1.734.382.337.334
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	1.608.202.034.114	1.733.621.434.763
222	- Nguyên giá		3.003.507.778.200	3.038.017.594.871
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.395.305.744.086)	(1.304.396.160.108)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	506.601.523	760.902.571
228	- Nguyên giá		1.698.451.923	1.865.562.579
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.191.850.400)	(1.104.660.008)
230	III. Tài sản sinh học dài hạn	10	25.765.934.824	25.618.397.118
237	1. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn		25.765.934.824	25.618.397.118
240	IV. Bất động sản đầu tư	14	151.047.130.347	159.569.367.123
241	- Nguyên giá		267.406.404.902	265.223.942.713
242	- Giá trị hao mòn lũy kế		(116.359.274.555)	(105.654.575.590)
250	V. Tài sản dở dang dài hạn	11	509.513.355.692	478.330.279.057
251	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		76.597.210.571	76.174.915.190
252	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		432.916.145.121	402.155.363.867
260	VI. Đầu tư tài chính dài hạn	04	744.031.647.189	778.391.477.424
262	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		497.730.570.585	428.415.251.039
263	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		130.766.466.604	130.766.466.604
264	3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn		(28.465.390.000)	(28.465.390.000)
265	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		144.000.000.000	247.675.149.781
266	4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn			
270	VII. Tài sản dài hạn khác		352.029.606.256	355.604.531.009
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	15	327.178.227.514	331.832.096.123
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	a	24.851.378.742	23.772.434.886
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		7.395.967.034.034	6.160.035.771.209

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.325.689.209.496	1.938.234.218.814
310	I. Nợ ngắn hạn		891.610.689.761	532.201.253.364
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	27.921.912.657	40.289.810.344
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	93.448.574.737	52.974.804.830
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	19	203.865.836.803	1.963.479.499
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	20	188.155.431.931	28.039.614.820
315	5. Phải trả người lao động		63.594.678.979	105.502.366.505
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	148.650.401.201	154.272.411.753
319	7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	52.975.021.286	49.606.149.329
320	8. Phải trả ngắn hạn khác	22	32.216.570.455	33.954.744.251
321	9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	16	60.000.000.000	21.935.292.156
323	10. Quỹ khen thưởng phúc lợi		20.782.261.712	43.662.579.877
330	II. Nợ dài hạn		1.434.078.519.735	1.406.032.965.450
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	18	78.781.761.067	78.781.761.067
337	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	1.240.616.455.151	1.266.473.481.962
338	3. Phải trả dài hạn khác	22	1.872.723.178	663.889.277
342	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	b	2.996.778.507	2.996.778.507
344	5. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		109.810.801.832	57.117.054.637
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	24	5.070.277.824.538	4.221.801.552.395
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.354.991.980.000	1.354.991.980.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.354.991.980.000	1.354.991.980.000
412	2. Thặng dư vốn		21.238.165.708	21.238.165.708
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		1.083.986.010.000	-
417	4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	25	301.567.910.273	335.652.161.894
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		530.852.663.118	1.474.549.765.221
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.575.701.367.506	838.909.162.110
420a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		505.790.689.148	399.530.440.447
420b	LNST chưa phân phối kỳ này		1.069.910.678.358	439.378.721.663
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		201.939.727.933	196.460.317.462
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		7.395.967.034.034	6.160.035.771.209

Người lập



Lê Thị Thùy Trang

Kế toán trưởng



Võ Thanh Hải

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC





Trần Hoàng Giang

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

Đơn vị tính : VND

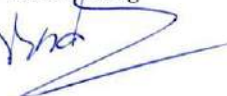
Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			2026	2025	2026	2025
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27	657.823.976.576	616.791.811.912	1.533.002.937.986	1.296.257.228.631
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	539.255.002	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV		657.823.976.576	616.791.811.912	1.532.463.682.984	1.296.257.228.631
11	4. Giá vốn hàng bán	28	557.140.315.246	471.142.756.388	1.175.728.539.014	949.033.830.373
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp DV		100.683.661.330	145.649.055.524	356.735.143.970	347.223.398.258
21	6. Lãi/ lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư					
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	29	47.754.939.226	92.838.225.755	118.863.839.292	148.134.597.472
23	8. Chi phí tài chính	30	3.454.646.785	1.297.507.395	6.135.161.380	4.796.450.680
24	Trong đó: Chi phí lãi vay		2.544.383.562	428.739.536	3.234.613.092	1.964.254.795
25	9. Chi phí bán hàng	32	8.277.007.271	7.621.671.437	22.312.176.890	20.412.810.154
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	33	87.468.250.744	26.438.459.848	144.592.413.178	93.100.181.818
27	11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	31	15.093.179.130	(5.977.628.074)	71.476.424.576	49.476.151.378
30	12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		64.331.874.886	197.152.014.525	374.035.656.390	426.524.704.456
31	13. Thu nhập khác	34	517.137.610.213	122.125.081.499	1.016.397.313.170	134.216.052.741
32	14. Chi phí khác	35	47.228.947.014	2.066.863.024	50.207.223.718	9.429.748.100
40	15. Lợi nhuận khác		469.908.663.199	120.058.218.475	966.190.089.452	124.786.304.641
50	16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		534.240.538.085	317.210.233.000	1.340.225.745.842	551.311.009.097
51	17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	36	103.046.836.822	42.935.393.629	252.832.830.717	78.340.783.794
52	18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		(1.953.764.416)	9.731.992.421	(1.078.943.856)	10.972.695.583
60	19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		433.147.465.679	264.542.846.950	1.088.471.858.981	461.997.529.720
61	20. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		426.506.804.557	259.435.655.833	1.069.910.678.358	445.974.077.851
62	21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		6.640.661.122	5.107.191.117	18.561.180.623	16.023.451.869
70	22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	37	3.148	1.914	37.001.475.896	3.291

Người lập



Lê Thị Thùy Trang

Kế Toán trưởng



Võ Thanh Hải



Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN CAO SU PHƯỚC HÒA

TP. HỒ CHÍ MINH

Trần Hoàng Giang

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	09 tháng đầu năm 2026	09 tháng đầu năm 2025
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		1.340.225.745.842	551.311.009.097
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		118.401.357.722	121.702.324.437
03	- Các khoản dự phòng		(434.793.380)	14.857.590
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(200.673.785)	(1.226.507.601)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(403.823.618.279)	(188.355.690.294)
06	- Chi phí đi vay		3.234.613.092	1.964.254.795
07	- Các khoản điều chỉnh khác		(2.092.797.900)	-
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.055.309.833.312	485.410.248.024
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(704.128.201.950)	(94.031.231.705)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(24.025.743.700)	108.703.796.568
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		30.235.589.942	45.758.326.299
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		5.875.959.711	10.083.601.367
14	- Chi phí đi vay đã trả		(2.971.228.079)	(2.000.693.151)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(98.744.070.893)	(44.094.374.990)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(38.360.693.074)	(35.094.843.673)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		223.191.445.269	474.734.828.739
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(72.244.414.960)	(26.939.404.976)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		240.898.285.782	190.432.277
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.784.164.732.242)	(1.141.749.888.145)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1.106.387.035.479	1.168.476.071.677
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		154.408.588.357	133.429.836.809
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(354.715.237.584)	133.407.047.642

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

(Tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	09 tháng đầu năm 2026	09 tháng đầu năm 2025
			VND	VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		220.000.000.000	100.000.000.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(181.935.292.156)	(115.000.000.000)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(596.519.896)	(302.103.980.666)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		37.468.187.948	(317.103.980.666)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(94.055.604.367)	291.037.895.715
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		450.879.307.367	190.403.886.202
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		780.589.811	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	03	357.604.292.811	481.441.781.917

Người lập

Lê Thị Thùy Trang

Kế toán trưởng

Võ Thanh Hải

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC



Trần Hoàng Giang

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3700147532 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương (Nay là Sở tài chính Thành phố Hồ Chí Minh) cấp lần đầu ngày 03 tháng 03 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ 08 ngày 05 tháng 09 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Ấp Phước Hòa Sờ, Xã Phước Hòa, TP. Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ của Công ty là 1.354.991.980.000 VND tương đương với 135.499.198 cổ phần. Mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là: 3.285 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là: 3.396 người).

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Trồng và kinh doanh cây cao su; kinh doanh bất động sản và bán lẻ hàng hóa.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Trồng cây cao su; Hoạt động dịch vụ trồng trọt; Trồng rừng và chăm sóc rừng; Khai thác gỗ rừng trồng;
- Bán buôn phân bón, hóa chất (trừ thuốc bảo vệ thực vật, hóa chất bảng 1 theo công ước quốc tế);
- Bán buôn mùn cao su; Bán buôn gỗ cao su;
- Đầu tư tài chính (trừ bảo hiểm và bảo hiểm xã hội);
- Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp;
- Chế biến gỗ cao su;
- Sản xuất điện (Chi tiết: Điện mặt trời);
- Bán lẻ xăng dầu;
- Dịch vụ ủy thác xuất nhập khẩu hàng hóa;
- Kinh doanh bất động sản; Đầu tư, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, khu thương mại theo quy định của tỉnh;
- Xây dựng và sửa chữa công trình đường bộ;
- Khai thác và chế biến mùn cao su.

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường đối với hoạt động sản xuất và chế biến mùn cao su của Công ty không quá 12 tháng.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của các hoạt động đầu tư dự án được tính từ khi bắt đầu có chủ trương đầu tư dự án cho đến khi quyết toán xong dự án, chu kỳ này kéo dài trên 12 tháng.

1.5 Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất
Không phát sinh thay đổi trọng yếu trong kỳ

1.6 Cấu trúc tập đoàn

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/09/2026 bao gồm:

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
1	Công ty Cổ phần Cao su Trường Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	70,00%	70,00%	Kinh doanh gỗ cao su
2	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tân Bình	Thành phố Hồ Chí Minh	80,00%	80,00%	Kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp
3	Công ty TNHH MTV Cao su Phước Hòa Đắk Lắk	Tỉnh Đắk Lắk	100,00%	100,00%	Trồng, chế biến sản phẩm từ cao su
4	Công ty TNHH Cao su và Lâm Nghiệp Phước Hòa Đắk Lắk	Tỉnh Đắk Lắk	90,58%	90,58%	Trồng, chế biến sản phẩm từ cao su
5	Công ty TNHH Phát triển Cao su Phước Hòa Kampong Thom	Vương quốc Campuchia	100,00%	100,00%	Trồng, chế biến sản phẩm từ cao su
6	Công ty Cổ phần Thành phố Nội Thất Việt Nam	Thành phố Hồ Chí Minh	51,00%	51,00%	Kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp, Kinh doanh Bất động sản

Các công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm 30/09/2026: xem chi tiết tại Thuyết minh số 4b.

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong 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.
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 . Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC. Ngày 20/04/2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026.

Công ty đã áp dụng phi hồi tố các quy định của Thông tư số 99/2025/TT-BTC và Thông tư số 43/2026/TT-BTC từ ngày 01/01/2026. Thông tư cũng thể hiện những thay đổi trong cách trình bày một số khoản mục trong báo cáo tài chính. Số liệu so sánh được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của kỳ hiện tại. Chi tiết về việc phân loại lại các số liệu so sánh được trình bày tại Thuyết minh 46 của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

2.4 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích của những chủ sở hữu không nắm quyền kiểm soát trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con.

Lãi, lỗ khi có sự thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con

Khi công ty con huy động thêm vốn góp từ các chủ sở hữu: Khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất, công ty mẹ xác định và điều chỉnh lại sự biến động giữa phần sở hữu của mình và cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con tại thời điểm trước và sau khi huy động thêm vốn.

2.5 . Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo 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 hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Ước tính phân bổ chi phí chờ phân bổ;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.6 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay và các khoản đầu tư dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính không đưa ra hướng dẫn cụ thể cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.7 . Chuyển đổi Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam

Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ được chuyển đổi sang báo cáo tài chính lập bằng đồng Việt Nam theo các tỷ giá sau: tài sản và nợ phải trả theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình theo thông báo Ngân hàng ACLEDA Plc. - Campuchia tại ngày 30/09/2026, vốn đầu tư của chủ sở hữu theo tỷ giá tại ngày góp vốn, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ theo tỷ giá bình quân của kỳ kế toán

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái khi chuyển đổi báo cáo tài chính của công ty con cho mục đích hợp nhất được ghi nhận vào khoản mục. Chênh lệch tỷ giá hối đoái thuộc nguồn vốn chủ sở hữu trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất và được hạch toán vào kết quả kinh doanh hợp nhất khi khoản đầu tư được thanh lý.

2.8 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ kế toán được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch (là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch).

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với các khoản mục có gốc ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản tiền gửi;
- Đối với một phần hoặc toàn bộ giá trị nợ phải thu có gốc ngoại tệ đã được trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi không thực hiện đánh giá lại.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.

2.9 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.10 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mua trong kỳ được bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán “Thông tin tài chính về những khoản vốn góp liên doanh” và “Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết”.

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết từ sau ngày đầu tư đến đầu kỳ báo cáo, Công ty thực hiện như sau:

- Đối với phần điều chỉnh vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của các kỳ trước, Công ty điều chỉnh vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần đến đầu kỳ báo cáo.
- Đối với phần điều chỉnh do chênh lệch đánh giá lại tài sản và chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào bảng cân đối kế toán của các kỳ trước, Công ty xác định điều chỉnh vào các khoản mục tương ứng trên bảng cân đối kế toán theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết phát sinh trong kỳ, Công ty loại trừ phần cổ tức ưu đãi của các cổ đông khác (nếu cổ phiếu ưu đãi được phân loại là vốn chủ sở hữu); số dự kiến trích quỹ khen thưởng, phúc lợi của công ty liên kết; phần lãi liên quan tới giao dịch công ty liên kết góp vốn hoặc bán tài sản cho Công ty trước khi xác định phần sở hữu của Công ty trong lợi nhuận hoặc lỗ của công ty liên kết kỳ báo cáo. Sau đó Công ty điều chỉnh giá trị khoản đầu tư tương ứng với phần sở hữu trong lãi, lỗ của công ty liên kết và ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Công ty. Các điều chỉnh thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty trong trường hợp cần thiết.

Công ty dùng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ thời điểm khoản đầu tư không còn là công ty liên kết. Nếu khoản đầu tư còn lại trong công ty liên kết trở thành khoản đầu tư tài chính dài hạn, khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý và được coi là giá trị gốc tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Phần lãi/(lỗ) từ việc thanh lý khoản đầu tư trong công ty liên kết được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khoản lãi chưa thực hiện tương ứng với phần sở hữu của Công ty trong công ty liên kết tại thời điểm ngừng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu cũng được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:

- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.11 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tồn thất có thể xảy ra.

2.12 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị xuất hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ:

- Đối với hoạt động đầu tư xây dựng khu dân cư: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.
- Đối với hoạt động sản xuất: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng giai đoạn sản xuất trong dây chuyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.13 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu phát sinh các khoản chi phí sau ghi nhận ban đầu mà làm tăng lợi ích kinh tế, trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ mà chi phí phát sinh.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- | | |
|-----------------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 05 - 35 năm |
| - Máy móc, thiết bị | 05 - 10 năm |
| - Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 06 - 10 năm |
| - Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 - 10 năm |
| - Phần mềm quản lý | 05 - 10 năm |

Riêng khấu hao tài sản cố định với vườn cây cao su được thực hiện theo Công văn số 1937/BTC-TCDN ngày 09/02/2010 của Cục Tài chính doanh nghiệp - Bộ Tài chính về việc trích khấu hao vườn cây cao su và Quyết định số 221/QĐ-CSVN ngày 27/04/2010 của Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam về việc ban hành tỷ lệ trích khấu hao vườn cây cao su theo chu kỳ khai thác 20 năm, cụ thể như sau:

<i>Năm khai thác</i>	<i>Tỷ lệ khấu hao theo %</i>	<i>Năm khai thác</i>	<i>Tỷ lệ khấu hao theo %</i>
- Năm thứ 1	2,50	- Năm thứ 11	7,00
- Năm thứ 2	2,80	- Năm thứ 12	6,60
- Năm thứ 3	3,50	- Năm thứ 13	6,20
- Năm thứ 4	4,40	- Năm thứ 14	5,90
- Năm thứ 5	4,80	- Năm thứ 15	5,50
- Năm thứ 6	5,40	- Năm thứ 16	5,40
- Năm thứ 7	5,40	- Năm thứ 17	5,00
- Năm thứ 8	5,10	- Năm thứ 18	5,00
- Năm thứ 9	5,10	- Năm thứ 19	5,20
- Năm thứ 10	5,00	- Năm thứ 20	Giá trị còn lại

2.14 . Tài sản sinh học

Tài sản sinh học của Tập đoàn bao gồm các loại cây trồng phục vụ mục đích khai thác một lần như cây keo lai, cao su lấy gỗ và các loại cây gỗ rừng.

Đối với cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần:

Toàn bộ chi phí mua, nuôi trồng, chăm sóc,... phát sinh liên quan trực tiếp đến các tài sản này được hạch toán vào giá gốc của tài sản sinh học. Trường hợp nếu các chi phí này phát sinh không làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai của doanh nghiệp thì phải được ghi nhận là chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, khi thấy có dấu hiệu hoặc bằng chứng về việc các tài sản sinh học bị tổn thất hoặc giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn so với giá trị ghi sổ của tài sản sinh học, doanh nghiệp trích lập dự phòng tổn thất tài sản.

2.15 . Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- | | |
|--------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 20 - 30 năm |
| - Cơ sở hạ tầng | 05 - 20 năm |

2.16 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm chi phí vườn cây kiến thiết cơ bản và chi phí xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí vườn cây kiến thiết cơ bản bao gồm các chi phí nguyên vật liệu phục vụ công tác trồng và chăm sóc, chi phí nhân công và các khoản chi phí chung khác có liên quan...Các vườn cây kiến thiết cơ bản được ghi nhận tăng tài sản cố định khi đảm bảo các điều kiện kỹ thuật theo hướng dẫn của Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam, thông thường chu kỳ đầu tư khoảng 07 - 08 năm tùy vào tiêu chuẩn kỹ thuật của từng năm trồng. Chi phí xây dựng cơ bản chưa hoàn thành còn bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.17. Thuê hoạt động

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê.

Trường hợp Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là Bất động sản đầu tư trên Báo cáo tình hình tài chính. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

2.18. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ là các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán, được phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí chờ phân bổ của Công ty bao gồm:

- Chi phí đất chờ phân bổ bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25/04/2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.
- Do đặc thù của ngành cao su tại Việt Nam, việc thu hoạch mủ cao su thường diễn ra từ tháng 04 đến tháng 12 hàng năm, nên một số khoản chi phí chung phục vụ khai thác và sản xuất mủ cao su trong kỳ này nhưng liên quan đến sản lượng sản xuất của cả năm đã được Công ty phân bổ theo tỷ lệ tương ứng giữa sản lượng cao su khai thác thực tế trong kỳ so với sản lượng cao su khai thác theo kế hoạch cả năm. Phần chi phí còn lại đang theo dõi trên chỉ tiêu "Chi phí chờ phân bổ" sẽ được phân bổ hết vào chi phí sản xuất trong 06 tháng cuối năm (Xem thêm thuyết minh số 15).
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng nhưng tối đa không quá 03 năm.
- Chi phí sửa chữa tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian sử dụng hữu ích của từng loại, nhưng tối đa không quá 03 năm, việc xác định thời gian sử dụng hữu ích theo đánh giá của bộ phận kỹ thuật Công ty, dựa trên hiện trạng và nhu cầu sản xuất kinh doanh tại từng thời điểm đánh giá.
- Các khoản chi phí tư vấn phương án quản lý rừng bền vững và cấp chứng chỉ rừng theo hệ thống chứng chỉ rừng quốc gia VFCS, VFTC, COC, PEFC, DDS được phân bổ dần trong 60 tháng.
- Các chi phí chờ phân bổ khác được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng.

2.19 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi 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 phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.20 . Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận

Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận (bằng tiền, các tài sản phi tiền tệ) được ghi nhận khi doanh nghiệp không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức, lợi nhuận cho các cổ đông, thành viên góp vốn của công ty theo quy định của pháp luật liên quan.

Tại Công ty mẹ: Thời điểm ghi nhận là thời điểm bên nhận đầu tư không có quyền từ chối chi trả cổ tức: sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Tập đoàn và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

Tại các Công ty con: Thời điểm ghi nhận là thời điểm bên nhận đầu tư không có quyền từ chối chi trả cổ tức được căn cứ theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ của Công ty.

2.21 . Các khoản vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chỉ tiết theo nguyên tệ.

2.22 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở đang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.23 . Chi phí phải trả

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

Chi phí phải trả bao gồm các khoản sau:

- Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.
- Trích trước chi phí giá vốn cho thuê đất và phí sử dụng hạ tầng khu công nghiệp: việc trích trước được tạm tính tương ứng cho các khoản doanh thu đã cung cấp cho khách hàng nhưng thực tế chưa hoàn tất giai đoạn đầu tư, được ghi nhận căn cứ vào các ước tính dựa trên quy định Nhà nước về định mức/ dự toán trong ngành xây dựng.

2.24 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

2.25 . Quỹ phát triển khoa học và công nghệ

Quỹ phát triển khoa học và công nghệ được trích lập nhằm tạo nguồn kinh phí ổn định để thực hiện các hoạt động nghiên cứu khoa học, phát triển công nghệ, đổi mới sáng tạo, chuyển giao và ứng dụng công nghệ phục vụ trực tiếp cho hoạt động sản xuất kinh doanh, nâng cao năng suất, chất lượng sản phẩm, dịch vụ và năng lực cạnh tranh của Công ty. Việc trích lập Quỹ được thực hiện theo quy định tại Điều 17 Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 67/2025/QH15 và các văn bản hướng dẫn thi hành, bao gồm Nghị định 320/2025/NĐ-CP ngày 15/12/2025 của Chính phủ, cụ thể:

- Công ty tự quyết định mức trích lập hàng năm từ thu nhập tính thuế TNDN, với tỷ lệ tối đa không quá 20% thu nhập tính thuế trong năm tài chính.
- Quỹ được hạch toán và theo dõi riêng biệt theo chế độ kế toán hiện hành.
- Công ty lập và nộp Báo cáo trích lập, sử dụng Quỹ phát triển khoa học và công nghệ cùng với tờ khai quyết toán thuế TNDN hàng năm theo hướng dẫn của cơ quan thuế.

Trong thời hạn 05 năm kể từ năm trích lập, nếu Quỹ không được sử dụng, sử dụng không hết 70% số tiền đã trích lập, hoặc sử dụng không đúng mục đích thì Công ty sẽ phải nộp lại ngân sách nhà nước phần thuế TNDN đã được trừ tương ứng với khoản thu nhập đã trích lập Quỹ mà không sử dụng hoặc sử dụng không đúng quy định. Đồng thời nộp tiền lãi phát sinh từ số thuế TNDN phải nộp lại (tính theo mức lãi suất chậm nộp thuế theo quy định tại Luật Quản lý thuế hiện hành).

2.26 . Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái đánh giá lại khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phản ánh trong số dư khoản mục Chênh lệch tỷ giá hối đoái cho đến khi thanh lý khoản đầu tư bao gồm:

- Chênh lệch tỷ giá hối đoái do chuyển đổi Báo cáo tài chính của công ty con ở nước ngoài;
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh từ các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ thuộc phần vốn đầu tư thuần của doanh nghiệp tại cơ sở ở nước ngoài;
- Các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái từ các khoản nợ phải trả có gốc ngoại tệ được hạch toán như một khoản hạn chế rủi ro cho khoản đầu tư thuần của doanh nghiệp tại một cơ sở ở nước ngoài.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

2.27 . Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao 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 cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất;

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (02) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.28 . Các khoản giảm trừ doanh thu

Khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ là chiết khấu thương mại.

Khoản chiết khấu thương mại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

2.29 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ và kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Giá vốn cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp bao gồm toàn bộ các chi phí phát sinh trực tiếp cho các hoạt động phát triển đất hoặc các chi phí có thể phân bổ trên cơ sở hợp lý cho các hoạt động này.

- Toàn bộ chi phí về đất và phát triển đất;
- Toàn bộ các chi phí xây dựng và liên quan đến xây dựng;
- Các chi phí bắt buộc và chi phí chung khác phát sinh liên quan đến hoạt động phát triển đất và cơ sở hạ tầng.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong năm và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

2.30 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí đi vay vốn;
- Khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.31 . Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty.

2.32 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

- a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để chênh lệch tạm thời này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

- b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

- c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Tại Công ty mẹ và các công ty con, hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026.

2.33 . Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)

Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS) được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

2.34 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các tổ chức trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các tổ chức do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.35 . Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hợp nhất hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	3.928.000.155	2.334.609.089
Tiền gửi không kỳ hạn ^(i.1)	274.272.083.556	203.444.698.278
Các khoản tương đương tiền ^(i.2)	79.404.209.100	245.100.000.000
	357.604.292.811	450.879.307.367

^(i.1) (i.1) Tại ngày 30/09/2026, tiền gửi không kỳ hạn bao gồm 70.173.094.199 VND ; 7.820.361,99 USD (tương đương 203.146.379.224 VND) và 149.560.419 Riel (tương đương 952.610.133 VND)

^(i.2) Tại ngày 30/09/2026, các khoản tương đương tiền bao gồm khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 03 tháng được gửi tại các Ngân hàng thương mại với lãi suất từ 0,5%/năm đến 5,7%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	2.397.354.882.821	2.397.354.882.821	-	1.659.250.747.477	1.659.250.747.477	-
- Tiền gửi có kỳ hạn ⁽¹⁾	2.393.770.485.013	2.393.770.485.013	-	1.612.317.638.469	1.612.317.638.469	-
- Các khoản lãi phải thu	3.584.397.808	3.584.397.808	-	46.933.109.008	46.933.109.008	-
Dài hạn	144.000.000.000	144.000.000.000	-	247.675.149.781	247.675.149.781	-
- Tiền gửi có kỳ hạn dài hạn ⁽²⁾	144.000.000.000	144.000.000.000	-	247.675.149.781	247.675.149.781	-
	2.541.354.882.821	2.541.354.882.821	-	1.906.925.897.258	1.906.925.897.258	-

⁽¹⁾ Tại ngày 30/09/2026, các khoản tiền gửi có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng được gửi tại các Ngân hàng Thương mại với lãi suất từ 6,6%/năm đến 8,6%/năm.

⁽²⁾ Tại ngày 30/09/2026, các khoản tiền gửi có kỳ hạn còn lại trên 12 tháng được gửi tại các Ngân hàng Thương mại với lãi suất từ 8,6%/năm đến 8,9%/năm.

Trong đó, khoản tiền gửi có kỳ hạn với tổng giá trị 60.000.000.000 VND (bao gồm 30.000.000.000 VND gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương và 30.000.000.000 VND gửi tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội - Chi nhánh Bình Dương) đang được dùng làm tài sản bảo đảm cho các khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương.

b) Đầu tư vào công ty liên kết

		30/09/2026			01/01/2026			
	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	
		%	%	VND	%	%	VND	
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên (Mã chứng khoán: NTC)	Tp. Hồ Chí Minh	32,85	32,85	491.787.798.488	32,85	32,85	422.680.741.772	
- Công ty Cổ phần Thể thao Ngôi sao Geru (Mã chứng khoán: GER)	Tp. Hồ Chí Minh	26,82	26,82	5.942.772.097	26,82	26,82	5.734.509.267	
				497.730.570.585	428.415.251.039			

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Thủy điện Geruco Sông Côn	57.000.000.000	57.000.000.000	-	57.000.000.000	57.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Cao su Quasa Geruco (Lào)	24.300.000.000	24.300.000.000	-	24.300.000.000	24.300.000.000	-
- Công ty Cổ phần Cao su Sơn La	20.000.000.000	20.000.000.000	-	20.000.000.000	20.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Thủy điện VRG Ngọc Linh ^(i.2)	28.465.390.000	-	(28.465.390.000)	28.465.390.000	-	(28.465.390.000)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG (Mã chứng khoán: SIP) ^(i.1)	1.076.604	15.643.300	-	1.076.604	16.358.600	-
- Công ty Cổ phần Gỗ MDF VRG Kiên Giang	1.000.000.000	1.000.000.000	-	1.000.000.000	1.000.000.000	-
	130.766.466.604	102.315.643.300	(28.465.390.000)	130.766.466.604	102.316.358.600	(28.465.390.000)

^(i.1) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này được xác định theo giá đóng cửa của các chứng khoán này trên sàn HOSE tại ngày 30/09/2026 và 31/12/2025.

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính còn lại do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

^(i.2) Công ty Cổ phần Thủy điện VRG Ngọc Linh thành lập từ năm 2007 để thực hiện đầu tư các dự án Thủy điện Đăk Ruồi tại Huyện Đăk Glei, Tỉnh Kon Tum (Nay là tỉnh Quảng Ngãi). Việc đầu tư các dự án Thủy điện đã tạm dừng nhiều năm và số tiền thực góp của các cổ đông đã được sử dụng hết để đầu tư các dự án. Năm 2023, căn cứ tình hình hoạt động và thực hiện các dự án đầu tư của Công ty Cổ phần Thủy điện VRG Ngọc Linh, căn cứ Quyết định số 601/QĐ-UBND ngày 25/10/2023 của UBND Tỉnh Kon Tum về việc thu hồi đất đã cho Công ty cổ phần thủy điện VRG Ngọc Linh thuê đất, giao đất để xây dựng thủy điện Đăk Ruồi 2,3 và giao đất cho Ủy ban nhân dân thị trấn Đăk Glei, huyện Đăk Glei quản lý theo quy định và Quyết định số 125/QĐ-SKHĐT ngày 08/11/2023 của Sở KH&ĐT tỉnh Kon Tum (Nay là Sở tài chính tỉnh Quảng Ngãi) về việc chấm dứt hoạt động dự án Đăk Ruồi 2,3, Công ty thực hiện đánh giá lại khả năng thu hồi đối với khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Thủy điện VRG Ngọc Linh.

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Khu công nghiệp Thadico - Bình Dương	146.983.665.915	-	-	-
- Công ty TNHH Lốp Kumho Việt Nam	13.045.241.037	-	-	-
- Weber & Schaer GmbH & Co. KG	10.600.469.328	-	5.308.637.021	-
- Jungwoo Co., Ltd	1.330.791.915	-	2.004.498.677	-
- Marubeni Techno Rubber Corporation	3.758.891.433	-	1.005.531.668	-
- Corrie Maccoll Europe B.V	12.706.896.080	-	1.019.360.941	-
- Luu Gia Australia Pty Ltd	7.483.819.873	-	-	-
- LG Commtrade Pty Ltd	5.197.599.694	-	1.016.637.005	-
- RI International Pte Ltd (Singapore)	16.600.607.579	-	1.033.130.599	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cao su	400.000.000	(400.000.000)	400.000.000	(400.000.000)
- Công ty Cổ phần Gỗ cao su Thiên Hưng	8.431.233.936	-	8.431.233.936	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	9.136.894.970	(3.299.242.261)	6.225.380.957	(3.319.242.261)
	235.676.111.760	(3.699.242.261)	26.444.410.804	(3.719.242.261)

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	598.525.200	-	1.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Cao su Chư Prông - Stung Treng	-	-	1.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Cao su Đồng Nai - Kratie	598.525.200	-	-	-
Bên khác	74.337.946.552	(408.994.000)	78.419.097.830	(420.994.000)
- Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Phát triển và Xây dựng Bình An ⁽ⁱ⁾	68.352.802.000	-	68.352.802.000	-
- Công ty Cổ phần Vân Nam	-	-	3.297.047.040	-
- Công ty TNHH Kỹ thuật TVA	594.216.000	-	-	-
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Công nghệ Môi trường Dương Nhật	-	-	2.569.057.395	-
- Trả trước các đối tượng khác	5.390.928.552	(408.994.000)	4.200.191.395	(420.994.000)
	74.936.471.752	(408.994.000)	79.419.097.830	(420.994.000)

⁽ⁱ⁾ Khoản ứng trước cho Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Phát triển và Xây dựng Bình An theo Hợp đồng khoán việc số 241/KV-PHBA ngày 05/08/2014 và Phụ lục hợp đồng số 01/2017/PL-PHBA ngày 18/01/2017 về việc tư vấn thực hiện xin quỹ đất lập Dự án đầu tư sản xuất kinh doanh nông lâm nghiệp với diện tích 25.742,25 ha đất lâm nghiệp tại xã Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk. Đến nay, Công ty vẫn đang phối hợp với đơn vị tư vấn và đã trình UBND tỉnh Đắk Lắk phê duyệt phương án sử dụng đất và thực hiện các thủ tục pháp lý để xin cấp quyền sử dụng đất cho dự án.

7 . PHẢI THU KHÁC

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
a.1) Chi tiết theo nội dung				
- Phải thu về tạm ứng	7.633.202.463	-	5.138.649.782	-
- Phải thu BHXH, BHYT, BHTN	112.353.572	-	-	-
- Nguồn kinh phí chờ quyết toán	10.023.287.686	-	11.995.605.371	-
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận	3.000.000.000	-	-	-
- Phải thu các đối sản xuất về tiền chi hộ	3.594.562.975	-	912.482.067	-
- Công ty Liên Doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam - Singapore (i.1)	323.402.479.972	-	-	-
- Phải thu tiền bồi thường thực hiện dự án khác	166.625.049.900	-	-	-
- Phải thu khác	34.714.399.026	(100.000.000)	2.785.104.881	(100.000.000)
	549.105.335.594	(100.000.000)	20.831.842.101	(100.000.000)
a.2) Chi tiết theo đối tượng				
Phải thu khác là các bên liên quan	3.000.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Thủy điện Geruco Sông Côn	3.000.000.000	-	-	-
Bên khác				
- Phải thu các nông trường	3.594.562.975	-	912.482.067	-
- Phải thu tiền bồi thường hỗ trợ do thu hồi mặt bằng	323.402.479.972	-	-	-
- Phải thu các đối tượng khác	219.108.292.647	(100.000.000)	19.919.360.034	(100.000.000)
	549.105.335.594	(100.000.000)	20.831.842.101	(100.000.000)
b) Dài hạn				
Chi tiết theo nội dung				
- Ký cược, ký quỹ	241.754.469	-	243.790.419	-
	241.754.469	-	243.790.419	-

8 . NỢ XẤU

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá trị gốc nợ	Giá trị dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc nợ	Giá trị dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi						
Phải thu khách hàng	3.699.242.261	(3.699.242.261)	-	3.719.242.261	(3.719.242.261)	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cao su	400.000.000	(400.000.000)	-	400.000.000	(400.000.000)	-
- Công ty TNHH Phạm Ngọc Sang	246.774.000	(246.774.000)	-	246.774.000	(246.774.000)	-
- Công ty TNHH Gỗ Thành Bích	361.390.579	(361.390.579)	-	361.390.579	(361.390.579)	-
- Công ty TNHH MTV Lệ Thủy	868.114.153	(868.114.153)	-	868.114.153	(868.114.153)	-
- Fosan Shunde Trade Co. Ltd	488.156.550	(488.156.550)	-	488.156.550	(488.156.550)	-
- Công ty TNHH MTV Trí Thịnh	246.383.190	(246.383.190)	-	246.383.190	(246.383.190)	-
- Các đối tượng khác	1.088.423.789	(1.088.423.789)	-	1.108.423.789	(1.108.423.789)	-
Trả trước cho người bán	730.994.000	(408.994.000)	322.000.000	742.994.000	(420.994.000)	322.000.000
- Công ty TNHH Thương mại, Sản xuất và Xuất nhập khẩu Duy Anh	282.800.000	(155.800.000)	127.000.000	282.800.000	(155.800.000)	127.000.000
- Công ty TNHH Xây dựng An Bình	390.000.000	(195.000.000)	195.000.000	390.000.000	(195.000.000)	195.000.000
- Các đối tượng khác	58.194.000	(58.194.000)	-	70.194.000	(70.194.000)	-
Phải thu khác	100.000.000	(100.000.000)	-	100.000.000	(100.000.000)	-
- Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Chư Ma Lanh	100.000.000	(100.000.000)	-	100.000.000	(100.000.000)	-
	4.530.236.261	(4.208.236.261)	322.000.000	4.662.236.261	(4.240.236.261)	322.000.000

9 . HÀNG TỒN KHO

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	15.292.605.548	-	6.804.127.983	-
Công cụ, dụng cụ	17.932.850.004	-	13.239.035.531	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ⁽ⁱ⁾	45.083.449.933	-	56.268.125.168	-
Sản phẩm	233.351.189.286	-	198.712.414.987	(402.793.380)
Hàng hoá	-	-	13.032.942.783	-
	311.660.094.771	-	288.056.646.452	(402.793.380)

⁽ⁱ⁾ Chi tiết bao gồm:

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Chi phí sản xuất vườn ươm	9.573.527.705	9.573.527.705
- Chi phí sản xuất vườn nhân	2.988.704.634	2.988.704.634
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khác	32.521.217.594	43.705.892.829
	45.083.449.933	56.268.125.168

10 . TÀI SẢN SINH HỌC

Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn ⁽ⁱ⁾	25.765.934.824	25.765.934.824	25.618.397.118	25.618.397.118
	25.765.934.824	25.765.934.824	25.618.397.118	25.618.397.118

⁽ⁱ⁾ Thông tin chi tiết:

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Chi phí vườn keo năm 2016	4.893.354.216	6.105.953.124
- Chi phí vườn keo năm 2018	3.606.549.205	3.570.027.880
- Chi phí vườn keo năm 2019	10.152.917.391	10.064.463.562
- Chi phí vườn keo năm 2024	1.166.523.001	1.125.614.928
- Chi phí vườn keo năm 2025	5.551.419.820	4.752.337.624
- Chi phí vườn keo năm 2026	395.171.191	-
	25.765.934.824	25.618.397.118

11 . TÀI SẢN DỄ DANG DÀI HẠN

a) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Dự án Khu dân cư Phước Hòa ⁽¹⁾	63.148.116.814	63.148.116.814	62.725.821.433	62.725.821.433
Dự án Khu tái định cư và nhà ở cho công nhân Tân Bình	13.449.093.757	13.449.093.757	13.449.093.757	13.449.093.757
	76.597.210.571	76.597.210.571	76.174.915.190	76.174.915.190

⁽¹⁾ Chi tiết dự án Khu Dân cư Phước Hòa:

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa;
- Địa điểm: xã Phước Hòa, thành phố Hồ Chí Minh;
- Mục đích: đầu tư khu dân cư;
- Quy mô dự án: 31,35 ha;
- Tổng vốn đầu tư: 106,632 tỷ VND bao gồm hai giai đoạn: giai đoạn một bao gồm các hạng mục đầu tư cơ sở hạ tầng của dự án và giai đoạn hai thực hiện đầu tư các hạng mục khu thương mại, khu nhà ở cao tầng...;
- Tình trạng thực hiện dự án: Đến thời điểm hiện tại, Công ty vẫn đang hoàn thiện hồ sơ để tách nền đất bàn giao cho các khách hàng đã ứng trước tiền. (Xem thêm thuyết minh số 18b)
- Đến thời điểm 30/09/2026, Công ty đã được điều chỉnh và cấp đổi 35 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại KDC Phước Hòa và hoàn thành đầu tư thiết bị tại trạm quan trắc Khu dân cư theo Quy hoạch. Công ty vẫn đang tích cực làm việc với Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi cục Quản lý đất đai để cung cấp hồ sơ pháp lý, đẩy nhanh tiến độ và hoàn thiện các thủ tục về đất đai còn lại để tiến hành việc tách sổ cho từng hộ dân theo quy định trong thời gian sớm nhất.

b) Xây dựng cơ bản dở dang

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Vườn cây kiến thiết cơ bản tại Việt Nam	388.012.699.104	399.133.176.106
- Dự án Khu Công nghiệp Tân Bình ⁽²⁾	571.479.486	548.561.997
- Công trình xây dựng cơ bản khác	44.331.966.531	2.473.625.764
	432.916.145.121	402.155.363.867

⁽²⁾ Chi tiết dự án Khu Công nghiệp Tân Bình:

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tân Bình;
- Địa điểm xây dựng: phường Vĩnh Tân, thành phố Hồ Chí Minh;
- Mục đích: Đầu tư xây dựng Khu công nghiệp Tân Bình;
- Quy mô dự án: 352,49 ha;
- Tổng vốn đầu tư: 831,493 tỷ VND;
- Tình trạng thực hiện dự án: Đến thời điểm ngày 30/09/2026, Công ty vẫn đang thực hiện triển khai hoàn thiện các hạng mục còn lại để cho thuê.

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Vườn cây lâu năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ	617.563.585.605	207.722.101.806	166.174.119.153	1.884.167.599	2.044.673.620.708	3.038.017.594.871
- Mua trong kỳ	-	1.873.037.337	14.247.442.662	-	-	16.120.479.999
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	4.221.035.984	-	-	-	9.299.467.691	13.520.503.675
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.150.505.322)	-	-	(32.744.727.335)	(33.895.232.657)
- Điều chỉnh khác	5.796.538.136	175.800.000	-	-	-	5.972.338.136
- Chênh lệch do thay đổi tỷ giá chuyển đổi BCTC tại ngày đầu kỳ và ngày cuối kỳ	(4.545.822.985)	(846.166.558)	(3.532.106.346)	(15.632.112)	(27.288.177.823)	(36.227.905.824)
Số dư cuối kỳ	623.035.336.740	207.774.267.263	176.889.455.469	1.868.535.487	1.993.940.183.241	3.003.507.778.200
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	397.271.915.909	151.216.183.396	91.836.297.835	1.362.666.959	662.709.096.009	1.304.396.160.108
- Khấu hao trong kỳ	18.308.841.524	8.208.718.402	8.836.485.814	111.036.243	79.475.475.102	114.940.557.085
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.150.505.322)	-	-	(10.133.758.099)	(11.284.263.421)
- Điều chỉnh khác	3.780.161.059	99.379.178	-	-	-	3.879.540.237
- Chênh lệch do thay đổi tỷ giá chuyển đổi BCTC tại ngày đầu kỳ và ngày cuối kỳ	(3.728.041.592)	(365.270.611)	(2.816.408.374)	(15.632.112)	(9.700.897.234)	(16.626.249.923)
Số dư cuối kỳ	415.632.876.900	158.008.505.043	97.856.375.275	1.458.071.090	722.349.915.778	1.395.305.744.086
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu kỳ	220.291.669.696	56.505.918.410	74.337.821.318	521.500.640	1.381.964.524.699	1.733.621.434.763
Tại ngày cuối kỳ	207.402.459.840	49.765.762.220	79.033.080.194	410.464.397	1.271.590.267.463	1.608.202.034.114

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối kỳ của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản vay: 45.404.896.232 VND.
- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 332.575.857.342 VND.

13 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	1.865.562.579	1.865.562.579
- Chênh lệch do thay đổi tỷ giá chuyển đổi BCTC tại ngày đầu kỳ và ngày cuối kỳ	(18.110.656)	(18.110.656)
- Thanh lý, nhượng bán	(149.000.000)	(149.000.000)
Số dư cuối kỳ	1.698.451.923	1.698.451.923
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	1.104.660.008	1.104.660.008
- Khấu hao trong kỳ	100.758.137	100.758.137
- Chênh lệch do thay đổi tỷ giá chuyển đổi BCTC tại ngày đầu kỳ và ngày cuối kỳ	(13.567.745)	(13.567.745)
Số dư cuối kỳ	1.191.850.400	1.191.850.400
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu kỳ	760.902.571	760.902.571
Tại ngày cuối kỳ	506.601.523	506.601.523

14 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Cơ sở hạ tầng, vật kiến trúc	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	265.223.942.713	265.223.942.713
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	2.182.462.189	2.182.462.189
Số dư cuối kỳ	267.406.404.902	267.406.404.902
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	105.654.575.590	105.654.575.590
- Khấu hao trong kỳ	10.704.698.965	10.704.698.965
Số dư cuối kỳ	116.359.274.555	116.359.274.555
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu kỳ	159.569.367.123	159.569.367.123
Tại ngày cuối kỳ	151.047.130.347	151.047.130.347

Trong đó:

- Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: 6.017.408.326 VND.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30/09/2026. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

15 . CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	728.208.856	805.773.391
- Chi phí thẩm định Giá trị doanh nghiệp để thoái vốn	111.912.900	111.912.900
- Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	1.378.225.453	-
	2.218.347.209	917.686.291
b) Dài hạn		
- Chi phí môi giới cho thuê đất	5.964.651.538	6.085.637.098
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	82.116.357	135.824.080
- Chi phí sửa chữa lớn tài sản	3.221.733.866	5.286.615.470
- Chi phí mua đất mở rộng nhà máy Cua Paris ⁽²⁾	1.601.834.839	1.667.354.839
- Chi phí chứng chỉ quản lý rừng bền vững	364.714.888	625.626.319
- Chi phí tiền thuê đất dự án 983	1.819.441.709	1.819.441.709
- Tiền thuê đất Khu Công nghiệp Tân Bình ⁽³⁾	304.917.432.850	311.056.710.022
- Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	9.206.301.467	5.154.886.586
	327.178.227.514	331.832.096.123

⁽¹⁾ Đây là các khoản chi phí chung phục vụ khai thác và sản xuất mủ cao su liên quan đến sản lượng sản xuất của cả năm được công ty phân bổ vào giá thành sản xuất theo sản lượng khai thác thực tế. (Chi tiết xem Thuyết minh 2.18)

⁽²⁾ Khoản phí chuyển nhượng Quyền sử dụng đất thuê trả tiền hằng năm tại phường Chánh Phú Hoà, thành phố Hồ Chí Minh với số tiền 3.575.485.326 VND, thời hạn thuê đất đến ngày 09/02/2045.

⁽³⁾ Khoản tiền thuê đất tại Khu công nghiệp Tân Bình đã được Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tân Bình - Công ty con trả trước một lần cho cả thời hạn thuê. Hiện tại Công ty đang được tạm miễn tiền thuê đất cho một số diện tích đất thuê từ thời điểm 15/07/2015 đến 15/07/2029, sau khi hết thời gian được tạm miễn tiền thuê đất, Công ty sẽ phân bổ khoản chi phí này vào kết quả kinh doanh tương ứng với số năm còn lại của dự án (thông tin chi tiết của dự án xem tại thuyết minh số 11b).

16 . CÁC KHOẢN VAY NGẮN HẠN

	01/01/2026		Trong kỳ		30/09/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn						
- Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương	15.000.000.000	15.000.000.000	220.000.000.000	175.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương	6.935.292.156	6.935.292.156	-	6.935.292.156	-	-
	21.935.292.156	21.935.292.156	220.000.000.000	181.935.292.156	60.000.000.000	60.000.000.000

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:

Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương

Hợp đồng tín dụng số 130-003-025899 ngày 09/02/2021 và Hợp đồng gia hạn - sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 130-003-025899/08 ngày 09/02/2026, với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 180.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn duy trì hạn mức tín dụng: 01 năm, đến ngày 09/02/2027;
- Thời hạn cho vay đối với mỗi khoản vay: Không quá 06 tháng và được quy định cụ thể tại từng Đơn rút vốn vay kiêm Khế ước nhận nợ;
- Lãi suất cho vay: Áp dụng lãi suất cố định trong suốt thời hạn cho vay theo mức lãi suất quy định trên Đơn rút vốn vay kiêm Khế ước nhận nợ của từng khoản vay;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: Thế chấp các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương, Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Bình Dương;
- Dư nợ vay tại thời điểm 30/09/2026 là 60.000.000.000 VND.

17 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Bên khác		
- Phải trả tiền thu mua mủ	5.708.067.110	8.698.149.683
- Công ty TNHH MTV cơ khí BK	320.738.340	3.796.691.400
- Công ty TNHH Thương mại Hưng Phát Thành	3.206.852.640	4.764.467.520
- Phải trả các đối tượng khác	18.686.254.567	23.030.501.741
	27.921.912.657	40.289.810.344

18 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Bên khác		
- Công ty TNHH Gia Phú Anh	18.562.784.399	13.708.498.369
- Công ty TNHH Thương mại & Dịch vụ Lưu Gia	5.701.461.781	1.109.130.009
- Công ty TNHH MTV Thuận Phát Bình Phước	14.966.897.999	-
- Công ty TNHH Phát triển PTN	9.060.962.400	627.737.040
- Công Ty TNHH Vận tải Quang Giảng	4.035.679.200	-
- Công ty TNHH MTV Thắng Thắng Lợi	7.799.492.839	9.503.390.327
- Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao su Hiệp Thành	5.871.929.700	6.604.500.000
- Công ty TNHH MTV Đặng Thái Gia	-	6.716.622.779
- Công ty TNHH Gỗ Tuấn Phong Bình Dương	4.883.896.505	4.883.896.505
- Các đối tượng khác	22.565.469.914	9.821.029.801
	93.448.574.737	52.974.804.830

18 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
b) Dài hạn		
Bên khác		
- Người mua nhà trong khu dân cư Phước Hòa (khu Tây) ⁽ⁱ⁾	44.349.140.914	44.349.140.914
- Người mua nhà trong khu dân cư Phước Hòa (khu Đông) ⁽ⁱ⁾	34.432.620.153	34.432.620.153
	78.781.761.067	78.781.761.067

⁽ⁱ⁾ Các khoản người mua trả trước theo Hợp đồng mua bán bất động sản tại Khu dân cư Phước Hòa, thông tin chi tiết của dự án xem tại thuyết minh số 11a.

19 . PHẢI TRẢ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Phải trả về cổ tức, lợi nhuận năm 2025	203.865.836.803	-
- Phải trả về cổ tức, lợi nhuận các năm trước năm 2025 ⁽ⁱ⁾	-	1.963.479.499
	203.865.836.803	1.963.479.499

⁽ⁱ⁾ Khoản cổ tức chưa thanh toán liên quan đến các cổ đông chưa hoàn tất thủ tục đăng ký lưu ký chứng khoán và/ hoặc chưa cung cấp, cập nhật đầy đủ thông tin cần thiết để nhận cổ tức. Công ty sẽ thực hiện thanh toán sau khi các cổ đông hoàn tất các thủ tục và cung cấp đầy đủ thông tin theo quy định.

20 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Chênh lệch do thay đổi tỷ giá chuyển đổi BCTC	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	2.240.431.710	349.125.668	37.243.466.928	29.450.288.316	-	1.181.613.688	7.083.486.258
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	24.743.720	24.743.720	-	-	-
- Thuế xuất, nhập khẩu	103.489.603	-	6.937.547.831	6.937.547.831	-	103.489.603	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	20.557.428.072	27.154.332.208	253.251.625.181	99.162.865.357	(516.463.112)	20.572.460.688	180.741.661.536
- Thuế thu nhập cá nhân	1.028.749.715	175.129.881	4.272.082.812	4.267.987.170	(6.704.373)	1.179.705.716	323.477.151
- Thuế tài nguyên	-	11.881.520	143.928.960	158.489.520	-	2.679.040	-
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	24.543.438.531	-	232.795.716.983	208.252.278.452	-	-	-
- Các loại thuế khác	5.000.000	7.860.727	96.856.687	97.820.572	(184.896)	5.000.000	6.711.946
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	341.284.816	8.479.020.648	8.819.254.176	(956.248)	-	95.040
	48.478.537.631	28.039.614.820	543.244.989.750	357.171.275.114	(524.308.629)	23.044.948.735	188.155.431.931

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

21 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	277.808.219	4.560.192
- Trích trước giá vốn cho thuê đất và phí sử dụng hạ tầng khu công nghiệp Tân Bình ⁽ⁱ⁾	148.372.592.982	154.087.536.077
- Chi phí phải trả khác	-	180.315.484
	148.650.401.201	154.272.411.753

⁽ⁱ⁾ Xem thông tin tại Thuyết minh 2.29

22 . PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
a.1) Chi tiết theo nội dung		
- Các khoản phải nộp KPCĐ, BHXH, BHYT, BHTN	987.741.578	1.180.907.256
- Phải trả về cổ phần hoá	283.122.320	283.122.320
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.505.759.023	1.141.016.616
- Chi phí lãi vay phải trả	-	9.863.014
- Nguồn kinh phí chờ quyết toán	1.387.235.518	11.760.976.701
- Quỹ hỗ trợ ngừng việc do thu hồi đất	6.485.567.168	6.485.567.168
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	17.567.144.848	13.093.291.176
	32.216.570.455	33.954.744.251
a.2) Chi tiết theo đối tượng		
Bên liên quan		
- Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam	407.841.262	395.035.220
	407.841.262	395.035.220
Bên khác	31.808.729.193	33.559.709.031
- Phải trả các Ngân hàng Thương mại Cổ phần lãi tiền vay	-	9.863.014
- Phải trả các quỹ ủng hộ, quỹ hỗ trợ	7.060.655.187	7.351.655.188
- Nguồn kinh phí chờ quyết toán	1.387.235.518	11.760.976.701
- Phải trả, phải nộp các đối tượng khác	23.360.838.488	14.437.214.128
	32.216.570.455	33.954.744.251
b) Dài hạn		
Chi tiết theo nội dung		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	64.575.000	64.575.000
- Nguồn kinh phí chờ quyết toán	1.808.148.178	599.314.277
	1.872.723.178	663.889.277

23 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp	52.975.021.286	49.606.149.329
	52.975.021.286	49.606.149.329
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp	1.240.616.455.151	1.266.473.481.962
	1.240.616.455.151	1.266.473.481.962

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của Chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Vốn khác của Chủ sở hữu	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 01/01/2025	1.354.991.980.000	21.238.165.708	-	285.267.453.235	1.372.212.476.151	706.639.582.951	178.048.832.715	3.918.398.490.760
Lãi trong năm 2025	-	-	-	-	-	478.236.651.959	18.709.586.927	496.946.238.886
Phân phối lợi nhuận năm 2024	-	-	-	-	122.093.070.203	(306.651.094.792)	(292.423.516)	(184.850.448.105)
- Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	122.093.070.203	(122.093.070.203)	-	-
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng ban điều hành	-	-	-	-	-	(1.634.107.289)	(292.423.516)	(1.926.530.805)
- Chi trả Cổ tức	-	-	-	-	-	(182.923.917.300)	-	(182.923.917.300)
Tạm phân phối lợi nhuận năm 2025	-	-	-	-	-	(38.857.930.296)	(5.652.734)	(38.863.583.030)
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng ban điều hành	-	-	-	-	-	(38.857.930.296)	(5.652.734)	(38.863.583.030)
Điều chỉnh do thay đổi tỷ lệ lợi ích tại Công ty con trong năm	-	-	-	-	-	25.930	(25.930)	-
Điều chỉnh lợi ích của Công ty trong Công ty liên kết do ảnh hưởng của việc phân phối Lợi nhuận	-	-	-	-	-	(1.136.346.018)	-	(1.136.346.018)
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	(19.755.781.133)	678.272.376	-	(19.077.508.757)
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC	-	-	-	50.384.708.659	-	-	-	50.384.708.659
Số dư tại ngày 31/12/2025	1.354.991.980.000	21.238.165.708	-	335.652.161.894	1.474.549.765.221	838.909.162.110	196.460.317.462	4.221.801.552.395

24 . VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của Chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Vốn khác của Chủ sở hữu	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 01/01/2026	1.354.991.980.000	21.238.165.708	-	335.652.161.894	1.474.549.765.221	838.909.162.110	196.460.317.462	4.221.801.552.395
Tăng vốn trong năm	-	-	1.083.986.010.000	-	(1.083.986.010.000)	-	-	-
Lãi trong 09 tháng đầu năm 2026	-	-	-	-	-	1.069.910.678.358	18.561.180.623	1.088.471.858.981
Phân phối lợi nhuận năm 2025 ⁽¹⁾	-	-	-	-	140.288.907.897	(331.345.160.653)	(13.085.534.588)	(204.141.787.344)
- Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	140.288.907.897	(140.288.907.897)	-	-
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng ban điều hành	-	-	-	-	-	(1.357.375.556)	(285.534.588)	(1.642.910.144)
- Chi trả Cổ tức năm	-	-	-	-	-	(189.698.877.200)	(12.800.000.000)	(202.498.877.200)
Điều chỉnh lợi ích của Công ty trong Công ty liên kết do ảnh hưởng của việc phân phối Lợi nhuận	-	-	-	-	-	(2.161.105.031)	-	(2.161.105.031)
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	-	387.792.722	3.764.436	391.557.158
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC	-	-	-	(34.084.251.621)	-	-	-	(34.084.251.621)
Số dư tại ngày 30/09/2026	1.354.991.980.000	21.238.165.708	1.083.986.010.000	301.567.910.273	530.852.663.118	1.575.701.367.506	201.939.727.933	5.070.277.824.538

24 . VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)

⁽¹⁾ Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026, Công ty mẹ và các Công ty con công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2025 như sau:

Phân phối Lợi nhuận	Công ty mẹ ^(2a)	Các công ty con phân phối cho (2b)		Trong đó: đã tạm phân phối trong năm 2025
		Công ty mẹ	Cổ đông không kiểm soát	
	VND	VND	VND	
Trích Quỹ đầu tư phát triển	114.721.000.000	25.567.907.897	6.391.976.974	-
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, Quỹ khen thưởng Ban điều hành	38.899.172.205	1.142.138.351	285.534.588	38.683.935.000
Chỉ trả cổ tức	189.698.877.200	131.158.561.760	12.800.000.000	-

^(2a) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026 số 30/2026/NQ-CSPH ngày 28/05/2026, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2025 bao gồm: Trích Quỹ đầu tư phát triển với tỷ lệ 33,45% lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2025 và trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, khen thưởng ban điều hành.

^(2b) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026 số 584/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/05/2026 của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tân Bình, thống nhất thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2025. Theo đó, Công ty thực hiện trích Quỹ đầu tư phát triển, Quỹ khen thưởng, phúc lợi và chia cổ tức 40% mệnh giá.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ	30/09/2026	Tỷ lệ	01/01/2026
	%	VND	%	VND
- Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - Công ty Cổ phần	66,62	902.640.100.000	66,62	902.640.100.000
- Cổ đông khác	33,38	452.351.880.000	33,38	452.351.880.000
	100	1.354.991.980.000	100	1.354.991.980.000

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	09 tháng đầu năm 2026	09 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	1.354.991.980.000	1.354.991.980.000
- Vốn góp cuối kỳ	1.354.991.980.000	1.354.991.980.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	1.963.479.499	108.733.016.600
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ	202.498.877.200	182.923.917.300
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước</i>	<i>202.498.877.200</i>	<i>182.923.917.300</i>
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	596.519.896	107.120.922.100
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước</i>	<i>596.519.896</i>	<i>107.120.922.100</i>
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	203.865.836.803	184.536.011.800

d) Cổ phiếu

	30/09/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	135.499.198	135.499.198
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	135.499.198	135.499.198
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>135.499.198</i>	<i>135.499.198</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	135.499.198	135.499.198
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>135.499.198</i>	<i>135.499.198</i>

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

e) Các quỹ của công ty

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	530.852.663.118	1.474.549.765.221
	530.852.663.118	1.474.549.765.221

25 . CHÈNH LỆCH TỶ GIÁ

	09 tháng đầu năm 2026	09 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
Số dư đầu kỳ	335.652.161.894	285.267.453.235
Số tăng trong kỳ	-	69.046.897.409
- Do chuyển đổi BCTC lập bằng ngoại tệ sang VND	-	69.046.897.409
Số giảm trong kỳ	(34.084.251.621)	-
- Do chuyển đổi BCTC lập bằng ngoại tệ sang VND	(34.084.251.621)	-
Số dư cuối kỳ	301.567.910.273	354.314.350.644

26 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản thuê ngoài và cam kết thuê hoạt động

Công ty ký các hợp đồng thuê đất để sử dụng làm văn phòng, thực hiện các dự án và trồng cây cao su. Thông tin chi tiết liên quan đến các hợp đồng thuê đất như sau:

STT	Vị trí thửa đất thuê	Mục đích thuê	Diện tích (m ²)	Phương thức thanh toán tiền thuê
1	Xã Phước Hoà, thành phố Hồ Chí minh	Làm văn phòng	439.860,80	Thanh toán tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.
2	Xã Phước Hoà, thành phố Hồ Chí minh	Thực hiện dự án Khu dân cư Phước Hòa	10.997,40	Thanh toán tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước tương ứng diện tích 5.033,2 m ² và thanh toán tiền thuê đất một lần cho cả thời hạn thuê tương ứng diện tích 5.964,2 m ² .
3	Các xã, huyện thuộc thành phố Hồ Chí Minh	Trồng cây cao su	154.225.147,10	Thanh toán tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.
4	Tỉnh Kampong Thom, Vương quốc Campuchia	Trồng cây cao su, xây dựng nhà máy chế biến cao su để gia công và phát triển cấu trúc hạ tầng nhằm hỗ trợ sản xuất và phát triển khu đất trồng cây với thời gian thuê kéo dài 70 năm kể từ năm 2011	97.840.000,00	Thanh toán tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước Campuchia.
5	Phường Vĩnh Tân, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư xây dựng, kinh doanh cho thuê Hạ tầng Khu công nghiệp	3.208.388,30	Thanh toán tiền thuê đất một lần cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

6	Xã Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk	Thực hiện dự án trồng cao su, trồng rừng, quản lý bảo vệ rừng	9.836.900,00	Thanh toán tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước. Trong năm, Công ty được miễn tiền thuê đất đối với tổng diện tích 9.836.900 m ² theo các Thông báo của Cục thuế tỉnh Đắk Lắk.
7	Ấp 1, Phường Chánh Phú Hòa, thành phố Hồ Chí Minh	Làm văn phòng và nhà xưởng phục vụ sản xuất, chế biến gỗ	62.200,00	Thanh toán tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

b) Tài sản nhận giữ hộ

Chủng loại, quy cách	Đvt	30/09/2026		01/01/2026	
		Số lượng	Phẩm chất	Số lượng	Phẩm chất
- Mủ côm	Tấn	-	Bình thường	682,43	Bình thường
- Mủ Latex	Tấn	-	Bình thường	146,16	Bình thường

c) Ngoại tệ các loại

	30/09/2026	01/01/2026
- Đô la Mỹ (USD)	6.954.321,93	6.796.247,19
- Đồng Riel (KHR)	63.355.268,00	55.543.496,00

27 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	09 tháng đầu năm 2026	09 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
Doanh thu bán thành phẩm	1.437.204.452.521	1.215.717.962.949
Doanh thu dịch vụ đã cung cấp	4.679.566.866	3.034.759.449
Doanh thu bán hàng hóa	29.230.755.364	-
Doanh thu cho thuê đất và phí sử dụng hạ tầng khu công nghiệp	51.117.347.078	64.592.855.760
Doanh thu xử lý nước thải khu công nghiệp	9.860.104.641	12.080.553.021
Doanh thu khác	910.711.516	831.097.452
	1.533.002.937.986	1.296.257.228.631
Trong đó: Doanh thu bán hàng hóa, dịch vụ cho các bên liên quan	9.685.030.258	44.413.086.337

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 41)

28 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	09 tháng đầu năm 2026	09 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
Giá vốn thành phẩm đã bán	1.127.609.518.547	927.279.082.570
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	4.675.736.466	3.034.759.449
Giá vốn của hàng hóa đã bán	27.374.692.737	-
Giá vốn cho thuê đất và phí sử dụng hạ tầng khu công nghiệp ⁽ⁱ⁾	11.819.676.175	14.422.045.706
Giá vốn dịch vụ xử lý nước thải khu công nghiệp (Hoàn nhập)/ Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	4.631.919.457 (402.793.380)	4.297.942.648 -
Giá vốn khác	19.789.012	-
	1.175.728.539.014	949.033.830.373
Trong đó: Tổng giá trị mua vào từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 41)	7.407.308.000	144.551.800

29 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	09 tháng đầu năm 2026	09 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	104.083.449.157	73.414.039.647
Cổ tức, lợi nhuận được chia	9.976.428.000	65.370.104.269
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	4.533.286.084	7.813.774.303
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	200.673.785	1.250.698.050
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	-	285.981.203
Doanh thu hoạt động tài chính khác	70.002.266	-
	118.863.839.292	148.134.597.472

30 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	09 tháng đầu năm 2026	09 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
Lãi tiền vay	3.234.613.092	1.964.254.795
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	2.900.548.288	2.808.005.436
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	-	24.190.449
	6.135.161.380	4.796.450.680

31 . PHÂN LÃI HOẶC LỖ TRONG CÔNG TY LIÊN KẾT

	09 tháng đầu năm 2026	09 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	71.268.161.747	49.358.763.965
Công ty Cổ phần Thể thao Ngôi sao Geru	208.262.829	117.387.413
	71.476.424.576	49.476.151.378

32 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	09 tháng đầu năm 2026	09 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng	5.811.635.313	4.466.010.907
Chi phí nhân công	1.308.511.888	1.602.401.246
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.445.633.309	13.500.498.263
Chi phí khác bằng tiền	746.396.380	843.899.738
	22.312.176.890	20.412.810.154

33 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	09 tháng đầu năm 2026	09 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
Chi phí vật liệu, đồ dùng quản lý	4.635.383.398	6.112.298.076
Chi phí nhân công	44.991.035.086	42.411.232.327
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.792.713.897	4.988.462.672
Thuế, phí, lệ phí	9.950.033.152	3.827.617.538
(Hoàn nhập)/ Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(32.000.000)	14.857.590
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.719.966.500	4.551.285.071
Chi phí khác bằng tiền	22.841.533.950	31.194.428.544
Trích Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	52.693.747.195	-
	144.592.413.178	93.100.181.818

34 . THU NHẬP KHÁC

	09 tháng đầu năm 2026	09 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý công cụ, vật tư, phế phẩm	167.360.000	236.208.446
Thu nhập thanh lý vườn cây kiến thiết cơ bản, cây gây đồ	254.822.847.316	95.395.000
Thu tiền bồi thường thực hiện dự án, hỗ trợ khác	20.208.408	4.517.099.726
Thu tiền bồi thường thực hiện dự án Khu công nghiệp Việt Nam - Singapore III tại xã Tân Lập, Thành phố Hồ Chí Minh ^(i.1)	323.402.479.972	120.154.102.510
Thu tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu	428.322.113.103	6.923.596.300
Thu nhập từ hợp tác trên đất cao su thanh lý	546.231.818	-
Thu nhập khác	9.116.072.553	2.289.650.759
	1.016.397.313.170	134.216.052.741

^(i.1) Khoản bồi thường, hỗ trợ theo Hợp đồng bồi thường và hỗ trợ thiệt hại số 367/HĐ/2019/VSIP-PHR ngày 30/09/2019 cùng các Phụ lục Hợp đồng và Thỏa thuận kèm theo giữa Công ty TNHH Khu công nghiệp Việt Nam - Singapore (Bên A) và Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa (Bên B). Số tiền này được xác định bằng 20% lợi nhuận gộp thu được từ diện tích đất mà Bên A cho khách hàng thuê lại (29,44ha), tương ứng với phần diện tích 691 ha đất mà Bên A đã tiếp nhận từ Bên B. Các bên cũng thống nhất rằng, trong mọi trường hợp, lợi nhuận chia cho Bên B không thấp hơn 1.200.000.000 VND/ha (tính trên diện tích 691 ha). Hợp đồng này có hiệu lực đến hết tháng 12 năm 2066 hoặc thời hạn khác do các bên thỏa thuận.

(i.2) Khoản bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng và Kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Chuyên ngành Cơ khí theo Quyết định số 346/QĐ-UBND ngày 20/03/2026 và Quyết định số 533/QĐ-UBND ngày 09/04/2026.

35 . CHI PHÍ KHÁC

	09 tháng đầu năm 2026	09 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
Giá trị còn lại và chi phí từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	22.610.969.236	79.537.277
Chi phí thanh lý vườn cây kiến thiết cơ bản, cây gây đồ	13.924.561.534	-
Chi phí thanh lý công cụ, vật tư	74.176.626	-
Các khoản bị phạt	162.438.023	-
Quỹ Bảo hiểm Xuất khẩu Cao su	-	-
Tiền thuê đất không sản xuất kinh doanh	6.885.204.901	-
Chi phí khác	6.549.873.398	9.350.210.823
	50.207.223.718	9.429.748.100

36 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	09 tháng đầu năm 2026	09 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	200.236.239.342	40.075.558.679
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) Công ty con	52.596.591.375	38.265.225.115
- Công ty Cổ phần Thành phố Nội Thất Việt Nam	182.822.131	131.613.428
- Công ty TNHH Phát triển Cao su Phước Hòa Kampongthom	29.358.458.808	15.391.063.493
- Công ty TNHH MTV Cao su Phước Hòa Đắk Lắk	24.290.189	-
- Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tân Bình	23.031.020.247	22.742.548.194
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	252.832.830.717	78.340.783.794

37 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	09 tháng đầu năm 2026	09 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	1.069.910.678.358	445.974.077.851
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	1.069.910.678.358	445.974.077.851
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	135.499.198	135.499.198
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	7.896	3.291

Tại ngày 30/09/2026, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

38 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải bao gồm: rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động về giá thị trường, tỷ giá hối đoái, lãi suất.

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của các khoản đầu tư tài chính. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/09/2026				
Đầu tư dài hạn	-	-	15.643.300	15.643.300
	-	-	15.643.300	15.643.300
Tại ngày 01/01/2026				
Đầu tư dài hạn	-	-	16.358.600	16.358.600
	-	-	16.358.600	16.358.600

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá khi có các giao dịch thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam như: doanh thu, chi phí, nhập khẩu hàng hóa...

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/09/2026				
Tiền và các khoản tương đương tiền	353.676.292.656	-	-	353.676.292.656
Phải thu khách hàng, phải thu khác	780.982.205.093	241.754.469	-	781.223.959.562
Các khoản cho vay	2.397.354.882.821	144.000.000.000	-	2.541.354.882.821
	3.532.013.380.570	144.241.754.469	-	3.676.255.135.039

Tại ngày 01/01/2026

Tiền và các khoản tương đương tiền	448.544.698.278	-	-	448.544.698.278
Phải thu khách hàng, phải thu khác	43.457.010.644	243.790.419	-	43.700.801.063
Các khoản cho vay	1.659.250.747.477	247.675.149.781	-	1.906.925.897.258
	2.151.252.456.399	247.918.940.200	-	2.399.171.396.599

Rủi ro thanh khoản

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

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/09/2026				
Vay và nợ	60.000.000.000	-	-	60.000.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	264.004.319.915	1.872.723.178	-	265.877.043.093
Chi phí phải trả	148.650.401.201	-	-	148.650.401.201
	472.654.721.116	1.872.723.178	-	474.527.444.294
Tại ngày 01/01/2026				
Vay và nợ	21.935.292.156	-	-	21.935.292.156
Phải trả người bán, phải trả khác	76.208.034.094	663.889.277	-	76.871.923.371
Chi phí phải trả	154.272.411.753	-	-	154.272.411.753
	252.415.738.003	663.889.277	-	253.079.627.280

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

39. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

	09 tháng đầu năm 2026	09 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	220.000.000.000	100.000.000.000
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	181.935.292.156	115.000.000.000

40. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

41 . NGHIỆP VỤ VÀ SỞ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - Công ty Cổ phần	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thể thao ngôi sao Geru	Công ty liên kết
Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	Các đơn vị trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Cao su Dầu Tiếng - Kratie	Các đơn vị trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Cao su Chư Prông - Stung Treng	Các đơn vị trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Cao su Dầu Tiếng Campuchia	Các đơn vị trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Cơ khí Cao su	Các đơn vị trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Cao su Bến Thành	Các đơn vị trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Xuất khẩu Cao Su VRG Nhật Bản	Các đơn vị trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần VRG Khai Hoàn	Các đơn vị trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Gỗ MDF VRG DongWha	Các đơn vị trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Gỗ Lộc Ninh	Các đơn vị trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Gỗ Đồng Phú	Các đơn vị trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Gỗ Dầu Tiếng	Các đơn vị trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Chế biến và XNK Gỗ Tây Ninh	Các đơn vị trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Gỗ MDF VRG Kiên Giang	Các đơn vị trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Công nghiệp và Xuất Nhập khẩu Cao su	Các đơn vị trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Chế biến Gỗ Thuận An	Các đơn vị trong cùng Tập đoàn
Tạp chí Cao su Việt Nam	Các đơn vị trong cùng Tập đoàn
Viện nghiên cứu cao su Việt Nam	Các đơn vị trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Cao su Đồng Phú	Các đơn vị trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Cao su Mê Kông	Các đơn vị trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Phát triển Cao Su C.R.C.K	Các đơn vị trong cùng Tập đoàn
Trường Cao đẳng Công nghiệp Cao su	Các đơn vị trong cùng Tập đoàn
Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát.	Các đơn vị trong cùng Tập đoàn

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ với các bên liên quan như sau:

	09 tháng đầu năm 2026	09 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	9.685.030.258	44.413.086.337
- Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - Công ty Cổ phần	-	36.664.045.888
- Công ty Cổ phần Cao su Dầu Tiếng - Kratie	1.065.670.195	967.893.147
- Công ty Cổ phần Thể thao Ngôi sao Geru	7.507.166.000	-
- Công ty Cổ phần Cao su Chư Prông - Stung Treng	334.666.613	999.999.840
- Công ty Cổ phần Cao su Dầu Tiếng Campuchia	741.031.200	1.066.866.462
- Viện nghiên cứu cao su Việt Nam	36.496.250	34.281.000
- Công ty Cổ phần VRG Khai Hoàn		4.680.000.000
Mua hàng hóa, dịch vụ	7.407.308.000	144.551.800
- Công ty Cổ phần Cao su Chư Prông - Stung Treng	7.105.308.000	-
- Viện nghiên cứu cao su Việt Nam	242.000.000	144.551.800
- Công ty TNHH MTV Tổng Công ty cao su Đồng Nai	60.000.000	-

		09 tháng đầu năm 2026	09 tháng đầu năm 2025
		VND	VND
Chia Cổ tức		126.369.614.000	121.856.413.500
- Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - Công ty Cổ phần		126.369.614.000	121.856.413.500
		Thu nhập tại Công ty mẹ	
		09 tháng đầu năm 2026	09 tháng đầu năm 2025
		VND	VND
Thu nhập của người quản lý chủ chốt			
- Ông Huỳnh Kim Nhựt	Chủ tịch Hội đồng quản trị	344.272.820	90.000.000
- Ông Trần Bình Luận	Thành viên Hội đồng quản trị	30.000.000	50.000.000
- Ông Trần Hoàng Giang	Thành viên Hội đồng quản trị	317.757.986	-
	Tổng Giám đốc Công ty		
	(Bổ nhiệm từ ngày 06/05/2026)		
- Ông Nguyễn Văn Tước	Thành viên Hội đồng quản trị	-	289.204.200
	Tổng Giám đốc Công ty		
	(Miễn nhiệm từ ngày 27/06/2025)		
- Bà Nguyễn Thị Phi Nga	Thành viên Hội đồng quản trị	279.694.196	247.921.637
	Phó Tổng Giám đốc Công ty		
- Ông Mai Hữu Tín	Thành viên Hội đồng quản trị	30.000.000	50.000.000
	(Miễn nhiệm từ ngày 28/05/2026)		
- Ông Võ Thanh Tùng	Phó Tổng Giám đốc Công ty	253.609.839	204.922.986
- Ông Võ Thanh Hải	Kế toán trưởng	242.603.669	201.323.889
- Ông Nguyễn Hồng Hà	Trưởng ban kiểm soát	239.166.985	195.118.170
- Ông Trần Anh Sơn	Kiểm soát viên	12.000.000	33.000.000
- Ông Võ Quốc Thắng	Kiểm soát viên	18.000.000	-
	(Bổ nhiệm từ ngày 27/06/2025)		
- Ông Vũ Quốc Anh	Kiểm soát viên	-	33.000.000
	(Miễn nhiệm từ ngày 27/06/2025)		

Ngoài các giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong kỳ và không có số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với Công ty.

42 . THÔNG TIN SO SÁNH VÀ THUYẾT MINH CHÊNH LỆCH LỢI NHUẬN SAU THUẾ SO VỚI CÙNG KỲ

- Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính Hợp nhất và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính Hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. Thông tin trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh Hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ Hợp nhất và các thuyết minh tương ứng là thông tin của Báo cáo tài chính Hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 do Công Ty Cổ Phần Cao su Phước Hòa tự lập.
- Lợi nhuận sau thuế quý III năm 2026 cao hơn cùng kỳ năm 2025 là 168,60 tỷ đồng (63,73%) chủ yếu do lợi nhuận khác tăng 349,85 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2025. Nguyên nhân chính đến từ các khoản thu bồi thường, hỗ trợ bàn giao đất thực hiện các dự án của địa phương và thanh lý cây cao su, cụ thể: Công ty ghi nhận 403,60 tỷ từ bồi thường, hỗ trợ của dự án Thaco; 108,58 tỷ từ thanh lý cây cao su, trong quý III năm 2025 Công ty không phát sinh khoản thu nhập từ dự án Thaco. Tuy nhiên, lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh giảm khoảng 132,82 tỷ đồng so với cùng kỳ, chủ yếu do Công ty thực hiện trích lập Quỹ phát triển khoa học và công nghệ trong kỳ, đồng thời thu nhập từ cổ tức được chia giảm nhiều so với cùng kỳ năm trước. Như vậy, mặc dù lợi nhuận khác tăng đáng kể nhờ các khoản thu nhập từ bồi thường, hỗ trợ thực hiện dự án và thanh lý cây cao su, nhưng lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh giảm đã làm giảm một phần mức tăng lợi nhuận trong kỳ. Theo đó, lợi nhuận sau thuế quý III năm 2026 của Công ty tăng 168,60 tỷ đồng, tương ứng 63,73% so với cùng kỳ năm 2025.

Người lập

Lê Thị Thùy Trang

Kế toán trưởng

Võ Thanh Hải

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2026
TỔNG GIÁM ĐỐC

Trần Hoàng Giang

