

Số: 1574 /CSPH-TCKT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2025

V/v CBTT báo cáo tài chính riêng, hợp
nhất quý 3 năm 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi:

- Ủy ban chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.

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: tcktcsp@ gmail.com

2. Nội dung công bố thông tin:

Ngày 30/10/2025 Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa công bố thông tin báo cáo tài chính riêng, báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2025;

Thông tin này đã được công bố trên trang điện tử của công ty vào ngày 30 tháng 10 năm 2025 tại đường dẫn: <https://phr.vn/thong-tin-co-dong>;

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./.

Nơi nhận:

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

NGƯỜI CÔNG BỐ THÔNG TIN



Võ Thanh Hải

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



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2025

Hồ Chí Minh, tháng 10 năm 2025

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo tài chính hợp nhất	02 - 46
Bảng cân đối kế toán 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
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	08 - 46

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.575.003.671.030	2.570.451.321.097
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	481.441.781.917	190.403.886.202
111	1. Tiền		165.665.351.422	170.003.886.202
112	2. Các khoản tương đương tiền		315.776.430.495	20.400.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	1.408.463.144.920	1.683.003.899.411
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.408.463.144.920	1.683.003.899.411
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		305.217.280.648	208.215.975.307
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	46.892.140.033	82.345.053.889
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	75.396.097.609	71.414.444.983
133	3. Phải thu nội bộ ngắn hạn		7.722.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	07	187.336.566.467	59.236.270.556
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(4.415.245.461)	(4.779.794.121)
140	IV. Hàng tồn kho	09	297.004.634.593	405.802.511.002
141	1. Hàng tồn kho		297.222.178.888	406.020.055.297
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(217.544.295)	(217.544.295)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		82.876.828.952	83.025.049.175
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	1.764.247.222	5.244.875.679
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		58.334.192.041	55.907.499.184
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	22.778.389.689	21.872.674.312

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
			VND	VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.592.059.138.649	3.361.476.530.768
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		243.962.010	235.350.531
216	1. Phải thu dài hạn khác	07	243.962.010	235.350.531
220	II. Tài sản cố định		1.753.453.587.698	1.809.772.147.653
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	1.753.049.318.670	1.809.293.919.565
222	- Nguyên giá		3.026.117.301.125	2.951.344.507.749
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.273.067.982.455)	(1.142.050.588.184)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	404.269.028	478.228.088
228	- Nguyên giá		1.487.963.057	1.459.651.023
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.083.694.029)	(981.422.935)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	162.133.480.315	170.835.951.867
231	- Nguyên giá		264.193.271.695	262.004.012.636
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(102.059.791.380)	(91.168.060.769)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	10	481.359.526.369	465.735.121.976
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		76.080.805.072	75.976.829.417
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		405.278.721.297	389.758.292.559
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	04	839.691.247.722	542.968.698.394
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		420.832.781.118	370.924.802.749
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		129.766.466.604	130.766.466.604
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		289.092.000.000	41.277.429.041
260	VI. Tài sản dài hạn khác		355.177.334.535	371.929.260.347
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	330.606.266.041	337.209.238.951
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		24.571.068.494	34.720.021.396
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.167.062.809.679	5.931.927.851.865

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.934.609.455.813	2.012.837.223.882
310	I. Nợ ngắn hạn		562.298.559.571	604.407.813.082
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	37.382.248.601	46.408.857.171
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	74.028.047.354	3.539.493.597
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	110.490.495.744	44.022.055.089
314	4. Phải trả người lao động		48.699.366.679	67.309.305.696
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	165.098.272.451	160.582.157.672
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	50.632.107.583	49.235.799.510
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	24.514.213.437	132.147.652.537
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	45.000.000.000	60.000.000.000
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		6.453.807.722	41.162.491.810
330	II. Nợ dài hạn		1.372.310.896.242	1.408.429.410.800
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	17	78.781.761.067	78.723.068.619
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	1.275.092.490.899	1.312.093.440.587
337	3. Phải trả dài hạn khác	20	64.575.000	64.575.000
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		2.502.311.516	1.678.568.834
343	5. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		15.869.757.760	15.869.757.760
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.232.453.353.866	3.919.090.627.983
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	4.229.747.341.524	3.918.398.490.760
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 cổ phần		21.238.165.708	21.238.165.708
417	3. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	23	333.897.021.098	285.267.453.235
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		1.466.083.001.878	1.372.212.476.151
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		851.290.548.430	706.639.582.951
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		385.560.689.446	284.585.491.078
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		465.729.858.984	422.054.091.873
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		202.246.624.410	178.048.832.715
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		2.706.012.342	692.137.223
431	1. Nguồn kinh phí	24	2.052.388.612	(62.805.875)
432	2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ		653.623.730	754.943.098
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.167.062.809.679	5.931.927.851.865

Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng Giám đốc

Phụ trách Điều hành

Nguyễn Đình Cường

Võ Thanh Hải

Trần Hoàng Giang

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3 Năm 2025	Quý 3 Năm 2024	Lũy kế năm 2025	Lũy kế năm 2024
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26	616.791.811.912	411.711.310.226	1.296.257.228.631	1.007.022.488.807
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27	-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		616.791.811.912	411.711.310.226	1.296.257.228.631	1.007.022.488.807
11	4. Giá vốn hàng bán	28	471.142.756.388	328.931.363.207	949.033.830.373	794.236.070.500
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		145.649.055.524	82.779.947.019	347.223.398.258	212.786.418.307
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29	92.838.225.755	46.714.683.662	148.134.597.472	111.161.953.081
22	7. Chi phí tài chính	30	1.297.507.395	4.934.671.038	4.796.450.680	16.136.708.418
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		428.739.536	3.331.661.541	1.964.254.795	12.995.431.701
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	30	(5.977.628.074)	21.082.671.981	49.476.151.378	63.863.746.269
25	9. Chi phí bán hàng	32	7.621.671.437	9.848.583.355	20.412.810.154	22.986.801.267
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	33	26.438.459.848	20.516.478.244	93.100.181.818	63.830.621.760
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		197.152.014.525	115.277.570.025	426.524.704.456	284.857.986.212
31	12. Thu nhập khác	34	122.125.081.499	2.316.572.425	134.216.052.741	6.642.048.204
32	13. Chi phí khác	35	2.066.863.024	1.524.558.179	9.429.748.100	4.010.193.917
40	14. Lợi nhuận khác		120.058.218.475	792.014.246	124.786.304.641	2.631.854.287
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		317.210.233.000	116.069.584.271	551.311.009.097	287.489.840.499
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	36	42.935.393.629	13.055.461.937	78.340.783.794	34.127.987.194
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		9.731.992.421	(1.166.761.165)	10.972.695.583	411.776.534
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		264.542.846.950	104.180.883.499	461.997.529.720	252.950.076.771
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		259.435.655.833	98.276.645.961	445.974.077.851	235.979.539.619
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		5.107.191.117	5.904.237.538	16.023.451.869	16.970.537.152
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	37	1.914	726	3.291	1.742

Người lập biểu

Nguyễn Đình Cường

Kế toán trưởng

Võ Thanh Hải

Hở Chi Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2025

Phó Tổng Giám đốc
Phụ trách Điều hành


Trần Hoàng Giang

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		551.311.009.097	287.489.840.499
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		121.702.324.437	109.846.713.281
03	- Các khoản dự phòng		14.857.590	216.447.196
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(1.226.507.601)	(319.127.597)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(188.355.690.294)	(171.172.361.904)
06	- Chi phí lãi vay		1.964.254.795	12.995.431.701
07	- Các khoản điều chỉnh khác		-	-
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		485.410.248.024	239.056.943.176
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(94.031.231.705)	10.678.519.044
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		108.703.796.568	28.166.501.988
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		45.758.326.299	(79.081.456.424)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		10.083.601.367	(27.305.341.329)
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		-	-
14	- Tiền lãi vay đã trả		(2.000.693.151)	(14.491.531.119)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(44.094.374.990)	(36.319.031.850)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(35.094.843.673)	(39.539.424.429)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		474.734.828.739	81.165.179.057
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		(26.939.404.976)	(29.190.090.175)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		190.432.277	188.718.100
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.141.749.888.145)	(984.441.767.551)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1.168.476.071.677	1.117.721.295.361
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		133.429.836.809	109.250.453.710
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		133.407.047.642	213.528.609.445

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
			VND	VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
32	2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	-
33	1. Tiền thu từ đi vay		100.000.000.000	170.443.189.485
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(115.000.000.000)	(317.747.454.458)
35	5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	-
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(302.103.980.666)	(128.425.810.334)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(317.103.980.666)	(275.730.075.307)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		291.037.895.715	18.963.713.195
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		190.403.886.202	145.835.512.937
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	(156.449.045)
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	03	481.441.781.917	164.642.777.087

Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng Giám đốc

Phụ trách Điều hành

Nguyễn Đình Cường

Võ Thanh Hải

Trần Hoàng Giang

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

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 cấp lần đầu ngày 03 tháng 03 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ tám ngày 05 tháng 09 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Xã Phước Hòa, Thành phố 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.

Lĩnh vực kinh doanh

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

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 mủ 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;
- 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 mủ cao su.

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 mủ 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.

Cấu trúc tập đoàn

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/09/2025 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	Tỉnh Bình Dương	70,00%	70,00%	Kinh doanh gỗ cao su
2	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tân Bình	Tỉnh Bình Dương	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	90,49%	90,49%	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	Tỉnh Bình Dương	51,00%	51,00%	Kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp, Kinh doanh Bất động sản

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 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 và 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 . 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 từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025. 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;

2.4 . 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, phải thu khác và các khoản cho vay. 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 năm do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.5 . 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 cuối kỳ do Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam thông báo, 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 giữa các tháng trong kỳ kế toán (nếu chênh lệch không vượt quá 3%).

2.6 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày 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 khoản mục phân loại là tài sản: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

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.

2.7 . 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.

2.8 . 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.

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 Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn 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. Tập đoàn 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 Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

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.

2.9 . 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.

2.10 . 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 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.

2.11 . 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.

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	03 - 05 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

2.12 . 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
- Bất động sản đầu tư khác	05 - 20 năm

2.13 . 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 7 - 8 năm tùy vào tiêu chuẩn kỹ thuật của từng năm trồng. Chi phí xây dựng cơ bản chưa hoàn thành bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.14 . Thuê hoạt động

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. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.15 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính 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 trả trước của Công ty bao gồm:

- Chi phí đất trả trước 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.
- 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.
- Khoản chi phí bao gồm các khoản 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 với thời gian phân bổ là 60 tháng.
- Các chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng.

2.16 . 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.

2.17 . 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 chi tiết theo nguyên tệ.

2.18 . 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 dang 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.

2.19 . Chi phí phải trả

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 kế toán nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả; trích trước giá vốn cho thuê đất và phí sử dụng hạ tầng khu công nghiệp, xử lý nước thải;... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ kế toán.

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.

2.20 . 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.

2.21 . 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 cổ phần 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).

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.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

2.22 . 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, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại.

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

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng là doanh thu tại Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tân Bình.

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

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;

- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

(Xem thêm thông tin tại Thuyết minh số 26)

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 (2) 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.

2.23 . 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 hóa, 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).

2.24 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ 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, 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, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

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

- Chỉ 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
- Chỉ 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
- 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

2.25 . 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.

2.26 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

- a) 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.

- b) Ưu đãi thuế tại Công ty TNHH Phát triển Cao su Phước Hòa Kampong Thom

Theo thông báo số 193970.PỔ.ĐO của Tổng Cục thuế Campuchia ngày 27 tháng 10 năm 2017 căn cứ trên kết quả đầu tư và dự án đầu tư "Trồng cây Công - Nông nghiệp (cây cao su) và xây dựng nhà máy chế biến" của các đơn vị thành viên Tập đoàn tại Campuchia đã được Hội đồng Phát triển Vương quốc Campuchia (gọi tắt là CDC) cấp phép đầu tư. Các dự án sẽ được hưởng thời gian ưu đãi miễn thuế thu nhập "Thuế TNDN" được tính theo công thức: Thời gian khởi đầu + thời gian 03 năm + thời gian ưu tiên, trong đó:

Thời gian khởi đầu: Là thời gian bắt đầu từ khi dự án được "CDC" cấp giấy chứng nhận đầu tư vĩnh viễn và kết thúc vào ngày cuối cùng của năm, trước năm mà công ty có thu nhập chịu thuế đầu tiên hoặc kết thúc vào năm thứ 3 tính từ khi dự án đầu tư có thu nhập đầu tiên và đơn vị phải chọn lấy trường hợp nào xảy ra trước. Theo đó, thời gian khởi đầu được tính từ năm 2016.

Thời gian ưu tiên: Theo quy định của Luật quản lý tài chính năm 2009, dự án đầu tư Công - Nông nghiệp sẽ nhận được thời gian ưu tiên là 03 năm.

- c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Tại Công ty mẹ và các công ty con tại Việt Nam, 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 từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025.

2.27 . 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.

Công ty không có các cổ phiếu có tác động suy giảm tiềm năng, quy định về trình bày lãi suy giảm trên cổ phiếu không áp dụng.

2.28 . 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 doanh nghiệp 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 doanh nghiệp 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.

2.29 . 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), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). 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 của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính 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

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	2.671.500.162	6.555.402.795
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	162.993.851.260	163.448.483.407
Các khoản tương đương tiền ^(*)	315.776.430.495	20.400.000.000
	481.441.781.917	190.403.886.202

(*) Tại ngày 30/9/2025, các khoản tương đương tiền bao gồm khoản tiền gửi có kỳ hạn 01 tuần đến dưới 3 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 0,5%/năm đến 4,5%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	1.408.463.144.920	-	1.683.003.899.411	-
- Tiền gửi có kỳ hạn ⁽¹⁾	1.408.463.144.920	-	1.683.003.899.411	-
Đầu tư dài hạn	289.092.000.000	-	41.277.429.041	-
- Tiền gửi có kỳ hạn ⁽²⁾	289.092.000.000	-	41.277.429.041	-
	1.697.555.144.920	-	1.724.281.328.452	-

⁽¹⁾ Các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ dưới 12 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3%/năm đến 6,4%/năm

⁽²⁾ Các khoản tiền gửi có kỳ hạn còn lại từ 12 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,4%/năm đến 6,7%/năm

CÔNG TY CỔ PHẦN CAO SU PHƯỚC HÒA

Xã Phước Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**b) Đầu tư vào công ty liên kết**

	Địa chỉ	30/09/2025			01/01/2025		
		Tỷ lệ	Tỷ lệ quyền	Giá trị ghi sổ	Tỷ lệ	Tỷ lệ quyền	Giá trị ghi sổ
		lợi ích	biểu quyết	theo phương pháp	lợi ích	biểu quyết	theo phương pháp
		%	%	VND	%	%	VND
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên (Mã chứng khoán: NTC)	Tỉnh Bình Dương	32,85	32,85	414.183.619.352	32,85	32,85	316.034.443.987
- Công ty Cổ phần Thể thao Ngôi sao	Tp. Hồ Chí	26,82	26,82	5.649.161.766	26,82	26,82	6.868.992.837
				419.832.781.118			322.903.436.824

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/09/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Tỷ lệ quyền biểu quyết
	VND	VND	%	VND	VND	%
- Công ty Cổ phần Thủy điện Geruco Sông Côn	57.000.000.000	-	15,20	57.000.000.000	-	15,20
- Công ty Cổ phần Cao su Quasa Geruco (Lào)	24.300.000.000	-	2,95	24.300.000.000	-	2,95
- Công ty Cổ phần Cao su Sơn La	20.000.000.000	-	1,93	20.000.000.000	-	1,96
- Công ty Cổ phần Thủy điện VRG Ngọc Linh	28.465.390.000	-	14,23	28.465.390.000	-	14,23
- Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG	1.076.604	-	0,0002	1.076.604	-	0,0002
- Công ty Cổ phần Gỗ MDF VRG Kiên Giang	1.000.000.000	-	0,21	1.000.000.000	-	0,21
	130.766.466.604	-		130.766.466.604	-	

5 . PHẢI THU NGÁN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	-	-	-	-
Phải thu của khách hàng là các bên khác	46.892.140.033	(3.670.251.461)	82.345.053.889	(3.655.393.871)
- Marubeni Techno rubber Corporation	1.983.078.821	-	-	-
- R1 International Pte Ltd	6.976.526.253	-	1.084.033.738	-
- Công ty CP gỗ cao su Thiên Hưng	8.431.233.936	-	8.431.233.936	-
- LG Commtrade Pty Ltd	-	-	7.936.984.510	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cao su	600.000.000	(600.000.000)	600.000.000	(600.000.000)
- Weber & Schaer GmbH & Co. KG	6.235.256.849	-	1.276.000.000	-
- Jungwoo Co., Ltd	1.956.475.525	-	4.420.924.392	-
- Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Năng Lượng Đồng Đa	1.791.668.620	-	2.390.102.989	-
- DN Automotive Corporation Yangsan Plant 4	2.141.039.438	-	3.345.919.920	-
- Corrie Maccoll Europe B.V	10.911.521.241	-	46.641.775.377	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	5.865.339.350	(3.070.251.461)	6.218.079.027	(3.055.393.871)
	46.892.140.033	(3.670.251.461)	82.345.053.889	(3.655.393.871)

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Trả trước cho người bán là các bên liên quan	44.998	-	36.699.956	-
- Công ty Cổ phần Gỗ MDF VRG DongWha	-	-	36.654.958	-
- Công ty Cổ phần Gỗ Lộc Ninh	44.998	-	44.998	-
Trả trước cho người bán là các bên khác	75.396.052.611	(644.994.000)	71.377.745.027	(1.024.400.250)
- Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Phát triển và Xây dựng Bình An ^(*)	68.352.802.000	-	68.352.802.000	-
- Công ty TNHH ĐTXD và CN Dương Nhật	2.569.057.395	-	-	-
- Trả trước các đối tượng khác	4.474.193.216	(644.994.000)	3.024.943.027	(1.024.400.250)
	75.396.097.609	(644.994.000)	71.414.444.983	(1.024.400.250)

(*) 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 huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk. Đến nay, Công ty vẫn đang thực hiện các thủ tục pháp lý để xin cấp quyền sử dụng đất cho dự án.

32.0
G TY
PHÂN
CAO SU
PHƯỚC
HÒA

7 . PHẢI THU KHÁC

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
a.1) Chi tiết theo nội dung				
- Phải thu về tạm ứng	6.071.507.293	-	2.573.296.044	-
- Phải thu KPCĐ, BHXH, BHYT,	648.211.691	-	131.000.000	-
- Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	48.032.744.987	-	42.678.437.880	-
- Phải thu các đối sản xuất về tiền chi hộ	2.859.711.332	-	3.002.515.931	-
- Phải thu tiền bồi thường hỗ trợ do thu hồi mặt bằng	127.077.698.810	-	8.590.483.916	-
- Phải thu khác	2.646.692.354	(100.000.000)	2.260.536.785	(100.000.000)
	187.336.566.467	(100.000.000)	59.236.270.556	(100.000.000)
a.2) Chi tiết theo đối tượng				
Phải thu khác là các bên khác	187.336.566.467	(100.000.000)	59.236.270.556	(100.000.000)
- Phải thu về tạm ứng	6.071.507.293	-	2.573.296.044	-
- Phải thu tiền bồi thường hỗ trợ do thu hồi mặt bằng	127.077.698.810	-	-	-
- Phải thu các nông trường	2.859.711.332	-	3.002.515.931	-
- Phải thu các Ngân hàng TMCP về lãi tiền gửi	48.032.744.987	-	42.678.437.880	-
- Phải thu các đối tượng khác	3.294.904.045	(100.000.000)	10.982.020.701	(100.000.000)
	187.336.566.467	(100.000.000)	59.236.270.556	(100.000.000)
b) Dài hạn				
Chi tiết theo nội dung				
- Ký cược, ký quỹ	243.962.010	-	235.350.531	-
	243.962.010	-	235.350.531	-

8 . NỢ XẤU

	30/09/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	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	3.670.251.461	(3.670.251.461)	-	3.720.251.461	(3.655.393.871)	64.857.590
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cao su	600.000.000	(600.000.000)	-	600.000.000	(600.000.000)	-
- 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	(828.114.153)	40.000.000
- 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)	-
- Công ty TNHH SX-TM-DV Vĩnh Hưng Đạt	-	-	-	-	-	-
- Các đối tượng khác	859.432.989	(859.432.989)	-	909.432.989	(884.575.399)	24.857.590
Trả trước cho người bán	966.994.000	(644.994.000)	322.000.000	1.346.400.250	(1.024.400.250)	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
- Công ty Cổ phần Đầu tư PTCN và TT Chơn Thành	58.194.000	(58.194.000)	-	129.000.000	(129.000.000)	-
- Công ty TNHH Deloitte Việt Nam	-	-	-	379.406.250	(379.406.250)	-
- Các đối tượng khác	236.000.000	(236.000.000)	-	165.194.000	(165.194.000)	-
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)	-
	4.737.245.461	(4.415.245.461)	322.000.000	5.166.651.711	(4.779.794.121)	386.857.590

9 . HÀNG TỒN KHO

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	6.304.051.138	-	10.994.564.587	-
Công cụ, dụng cụ	12.033.259.630	-	11.048.511.740	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ^(*)	68.606.537.931	-	84.763.968.409	-
Thành phẩm	210.278.330.189	(217.544.295)	299.182.116.016	(217.544.295)
Hàng hoá	-	-	30.894.545	-
	297.222.178.888	(217.544.295)	406.020.055.297	(217.544.295)

^(*) Chi tiết bao gồm:

	30/09/2025	01/01/2025
	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 vườn keo	27.603.402.841	29.544.317.130
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khác	28.440.902.751	42.657.418.940
	68.606.537.931	84.763.968.409

10 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

	30/09/2025		01/01/2025	
	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⁾	62.621.815.501	62.621.815.501	62.527.735.660	62.527.735.660
Dự án Khu tái định cư và nhà ở cho công nhân Tân Bình	13.458.989.571	13.458.989.571	13.449.093.757	13.449.093.757
	76.080.805.072	76.080.805.072	75.976.829.417	75.976.829.417

⁽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, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương;
- Mục đích: đầu tư khu dân cư;
- Quy mô dự án: 31,35 ha;
- Tổng vốn đầu tư: 106,632 tỷ đồng 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 dự án: Công ty đang hoàn thiện hồ sơ để tách nền đất bàn giao cho các khách hàng đã ứng trước tiền. (Xem thêm thuyết minh số 17)

b) Xây dựng cơ bản dở dang

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Vườn cây kiến thiết cơ bản tại Việt Nam	401.765.437.769	383.015.439.917
- Dự án Khu Công nghiệp Tân Bình ⁽²⁾	498.731.956	1.493.774.631
- Công trình xây dựng cơ bản khác	3.014.551.572	5.249.078.011
	405.278.721.297	389.758.292.559

⁽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: xã Tân Bình, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;
- 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 đồng;
- Tình trạng thực hiện dự án: Công ty đang thực hiện triển khai hoàn thiện các hạ tầng còn lại để cho thuê.

CÔNG TY CỔ PHẦN CAO SU PHƯỚC HÒA

Xã Phước Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025

11 . 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	603.548.697.582	202.872.215.603	151.720.832.791	2.212.119.042	1.990.990.642.731	2.951.344.507.749
- Mua trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	853.532.984	-	6.695.144.338	-	586.818.865	8.135.496.187
- Tăng khác	1.397.148.000	-	-	-	-	1.397.148.000
- Thanh lý, nhượng bán	(3.865.838.748)	-	(450.828.000)	(655.823.636)	-	(4.972.490.384)
- Giảm khác (*)	(12.536.713)	-	-	-	-	(12.536.713)
- Chênh lệch do thay đổi tỷ giá chuyển đổi BCTC tại ngày đầu kỳ và ngày cuối kỳ	9.121.094.693	1.784.581.300	2.955.972.226	32.269.524	56.331.258.543	70.225.176.286
Số dư cuối kỳ	611.042.097.798	204.656.796.903	160.921.121.355	1.588.564.930	2.047.908.720.139	3.026.117.301.125
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	376.098.184.277	138.383.142.463	81.704.160.780	1.873.138.518	543.991.962.146	1.142.050.588.184
- Khấu hao trong kỳ	15.998.182.023	9.293.990.623	7.819.835.494	86.009.913	82.198.607.741	115.396.625.794
- Tăng khác	-	-	58.088.414	-	-	58.088.414
- Thanh lý, nhượng bán	(3.770.801.471)	-	(450.828.000)	(655.823.636)	-	(4.877.453.107)
- Chênh lệch do thay đổi tỷ giá chuyển đổi BCTC tại ngày đầu kỳ và ngày cuối kỳ	3.833.524.666	534.583.226	1.191.504.625	32.269.524	14.848.251.129	20.440.133.170
Số dư cuối kỳ	392.159.089.495	148.211.716.312	90.322.761.313	1.335.594.319	641.038.821.016	1.273.067.982.455
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu kỳ	227.450.513.305	64.489.073.140	70.016.672.011	338.980.524	1.446.998.680.585	1.809.293.919.565
Tại ngày cuối kỳ	218.883.008.303	56.445.080.591	70.598.360.042	252.970.611	1.406.869.899.123	1.753.049.318.670

(*) Giảm do quyết toán



12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình tại Công ty là phần mềm máy tính. Nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế tại thời điểm 30/09/2025 lần lượt là 1.487.963.057 đồng và 1.083.694.029 đồng (tại thời điểm 01/01/2025 lần lượt là 1.459.651.023 đồng và 981.422.935 đồng), trong đó chi phí khấu hao phát sinh trong kỳ này là 102.271.094 đồng.

13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà và quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	237.906.494.894	24.097.517.742	262.004.012.636
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	2.189.259.059	-	2.189.259.059
- Điều chỉnh theo Kiểm toán quyết toán dự án hoàn thành	-	-	-
Số dư cuối kỳ	240.095.753.953	24.097.517.742	264.193.271.695
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	77.557.514.828	13.610.545.941	91.168.060.769
- Khấu hao trong kỳ	9.299.190.305	1.592.540.306	10.891.730.611
Số dư cuối kỳ	86.856.705.133	15.203.086.247	102.059.791.380
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	160.348.980.066	10.486.971.801	170.835.951.867
Tại ngày cuối kỳ	153.239.048.820	8.894.431.495	162.133.480.315

14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	1.210.184.264	652.202.840
- Chi phí sửa chữa chờ phân bổ	-	-
- Chi phí thẩm định GTDN để thoái vốn	111.912.900	111.912.900
- Chi phí trả trước chờ phân bổ khác	442.150.058	4.480.759.939
	1.764.247.222	5.244.875.679
b) Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	124.683.407	360.252.858
- Chi phí sửa chữa tài sản	1.670.447.420	2.529.885.049
- Chi phí mua đất mở rộng nhà máy Cua Paris ⁽¹⁾	1.689.194.839	1.754.714.839
- Chi phí chứng chỉ quản lý rừng bền vững	712.596.796	973.508.227
- Chi phí hoạt động tại Khu công nghiệp Tân Bình	3.632.151.895	
- Chi phí môi giới cho thuê đất	6.125.965.618	6.246.951.178
- Chi phí tiền thuê đất dự án 983	1.819.441.709	1.829.996.485
- Tiền thuê đất Khu Công nghiệp Tân Bình ⁽²⁾	313.103.135.746	319.776.366.788
- Chi phí trả trước dài hạn khác	1.728.648.611	3.737.563.527
	330.606.266.041	337.209.238.951

⁽¹⁾ Khoản phí chuyển nhượng Quyền sử dụng đất thuê trả tiền hằng năm tại phường Chánh Phú Hoà, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương với số tiền 3.575.485.326 đồng với thời hạn thuê đất đến 09/02/2045.

⁽²⁾ 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 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 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 (Xem thêm thuyết minh 10b).

CÔNG TY CỔ PHẦN CAO SU PHƯỚC HÒA
Xã Phước Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh

15 . CÁC KHOẢN VAY

		01/01/2025	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ
		VND	VND
a) Vay ngắn hạn			
Vay ngắn hạn		60.000.000.000	60.000.000.000
- Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương		60.000.000.000	60.000.000.000
		60.000.000.000	60.000.000.000
b) Vay dài hạn			
		-	-

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025

Trong kỳ			30/09/2025	
Tăng	Giảm	Chênh lệch do thay đổi tỷ giá khi chuyển đổi BCTC	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
VND	VND	VND	VND	VND
100.000.000.000	115.000.000.000	-	45.000.000.000	45.000.000.000
100.000.000.000	115.000.000.000	-	45.000.000.000	45.000.000.000
100.000.000.000	115.000.000.000	-	45.000.000.000	45.000.000.000
-	-	-	-	-

15 . CÁC KHOẢN VAY

(Tiếp theo)

	Hạn mức	Thời hạn vay	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo	30/09/2025	
						USD	VND
c) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:							
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương						45.000.000.000	
- Hợp đồng tín dụng số 130-003-025899 ngày 09/02/2021	100.000.000.000 VND	06 tháng	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Theo từng giấy nhận nợ	Thế chấp các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội.	45.000.000.000	

16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán là các bên liên quan	-	-	49.720.000	49.720.000
- Công ty Cổ phần Cơ khí Cao su	-	-	49.720.000	49.720.000
Phải trả người bán là các bên khác	37.382.248.601	37.382.248.601	46.359.137.171	46.359.137.171
- Phải trả tiền thu mua mủ	4.883.317.474	4.883.317.474	10.766.879.186	10.766.879.186
- Công ty TNHH Tín Thành	-	-	-	-
- Ngân Huy Hoàng construction & Import Export	590.688.519	590.688.519	1.704.982.205	1.704.982.205
- Công ty TNHH XNK Long Vanna	727.608.633	727.608.633	20.445.525	20.445.525
- Công ty TNHH TM Hưng Phát Thành	4.571.527.680	4.571.527.680	4.378.476.700	4.378.476.700
- Công ty cổ phần FA	1.095.831.842	1.095.831.842	2.260.023.767	2.260.023.767
- Công ty Cổ phần Vân Nam	-	-	8.449.170.160	8.449.170.160
- ANN Contruction Co.,Ltd	545.682.377	545.682.377	1.803.086.476	1.803.086.476
- Công ty CP KC Hà Tĩnh	9.320.448.000	9.320.448.000	-	-
- Piseth Lykung Co., Ltd	-	-	789.697.408	789.697.408
- Hieu Nghia IMEX & TRADING co.,Ltd	1.687.648.518	1.687.648.518	2.249.276.058	2.249.276.058
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Cường Minh Thịnh	-	-	1.604.801.000	1.604.801.000
- Biomass Technology (Cambodia) Co., Ltd	693.282.976	693.282.976	-	-
- Phải trả các đối tượng khác	7.599.277.532	7.599.277.532	12.332.298.686	12.332.298.686
	37.382.248.601	37.382.248.601	46.408.857.171	46.408.857.171

17 .NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
a.1) Người mua trả tiền trước là các bên liên quan	968.880	500.000
- Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - Công ty Cổ phần	-	500.000
- Công ty Cổ phần Gỗ MDF VRG Kiên Giang	968.880	-
a.2) Người mua trả tiền trước là các bên khác	74.027.078.474	3.538.993.597
- Công ty TNHH Nam Long	-	793.800.000
- Công ty TNHH MTV Đặng Thái Gia	28.806.834.349	5.400.149
- Công ty TNHH Gia Phú Anh	-	598.525.200
- Công ty TNHH MTV Thắng Thắng Lợi	4.624.111.956	-
- Công ty TNHH Gỗ Tuấn Phong Bình Dương	5.507.461.405	601.256.955
- Các đối tượng khác	7.443.466.626	1.526.320.626
	74.028.047.354	3.539.493.597
b) Dài hạn		
Người mua trả tiền trước là các bên khác		
- Người mua nhà trong khu dân cư Phước Hòa (khu Tây) ^(*)	44.349.140.914	44.349.140.914
- Người mua nhà trong khu dân cư Phước Hòa (khu Đông) ^(*)	34.432.620.153	34.373.927.705
	78.781.761.067	78.723.068.619

^(*) 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 10a.

00147
CÔNG
CỔ
P
X. PHU

18 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	2.386.043.409	34.762.169.751	28.455.492.141	-	8.692.721.019
- Thuế xuất, nhập khẩu	103.489.603	-	5.422.775.752	5.422.775.752	103.489.603	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.255.211.346	34.136.065.837	78.725.066.858	44.094.374.990	20.596.750.877	68.108.297.236
- Thuế thu nhập cá nhân	263.471.529	1.323.477.610	2.741.646.212	5.608.690.810	2.026.949.209	219.910.692
- Thuế tài nguyên	1.256.640	17.010.560	36.032.640	97.986.560	46.200.000	-
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	6.107.156.884	34.664.857.360	7.563.573.396	-	33.208.440.848
- Các loại thuế khác	2.000.000	10.179.724	237.047.681	242.134.476	5.000.000	8.092.929
- Các khoản phí, lệ phí và các	247.245.194	42.121.065	20.782.986.142	20.324.828.993	-	253.033.020
	21.872.674.312	44.022.055.089	177.395.200.641	111.832.475.363	22.778.389.689	110.490.495.744

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.

19 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Trích trước giá vốn cho thuê đất và phí sử dụng hạ tầng khu công nghiệp	155.992.267.043	160.420.285.078
- Chi phí phải trả khác	9.106.005.408	161.872.594
	165.098.272.451	160.582.157.672

20 . PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
a.1) Chi tiết theo nội dung		
- Các khoản phải nộp KPCĐ, BHXH, BHYT, BHTN	3.639.418.418	1.873.092.544
- Phải trả về cổ phần hoá	283.122.320	283.122.320
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.064.860.940	977.884.042
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	3.284.209.949	108.733.016.600
- Chi phí lãi vay phải trả	23.013.699	59.452.055
- Quỹ hỗ trợ ngừng việc do thu hồi đất	6.485.567.168	6.485.567.168
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	9.734.020.943	13.735.517.808
	24.514.213.437	132.147.652.537
a.2) Chi tiết theo đối tượng		
Phải trả khác là các bên liên quan	-	106.195.035.220
- Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam	-	106.195.035.220
Phải trả khác là các bên khác	24.514.213.437	25.952.617.317
- Phải trả các Ngân hàng Thương mại Cổ phần lãi tiền vay	23.013.699	59.452.055
- Phải trả các cổ đông khác tiền cổ tức	3.284.209.949	2.933.016.600
- Phải trả các quỹ ủng hộ, quỹ hỗ trợ	7.121.771.643	6.737.721.643
- Phải trả, phải nộp các đối tượng khác	14.085.218.146	16.222.427.019
	24.514.213.437	132.147.652.537
b) Dài hạn		
b.1) Chi tiết theo nội dung		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	64.575.000	64.575.000
	64.575.000	64.575.000

21 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước cho thuê hạ tầng khu công nghiệp	50.632.107.583	49.235.799.510
	50.632.107.583	49.235.799.510
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước cho thuê hạ tầng khu công nghiệp	1.275.092.490.899	1.312.093.440.587
	1.275.092.490.899	1.312.093.440.587



CÔNG TY CỔ PHẦN CAO SU PHƯỚC HÒA

Xã Phước Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025

22 . 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 cổ phần	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
Số dư tại ngày 01/01/2024	1.354.991.980.000	21.238.165.708	202.719.264.386	1.299.487.984.700	767.619.915.334	168.106.527.609	3.814.163.837.737
Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-	63.500.000	63.500.000
Lãi trong năm 2023	-	-	-	-	460.049.066.841	22.972.632.349	483.021.699.190
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-	-
Phân phối lợi nhuận năm 2023	-	-	-	72.724.491.451	(480.373.351.287)	(293.691.459)	(407.942.551.295)
Tạm phân phối lợi nhuận năm 2024	-	-	-	-	(37.994.974.968)	(12.800.000.000)	(50.794.974.968)
- Tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2024	-	-	-	-	-	(12.800.000.000)	(12.800.000.000)
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng ban điều hành	-	-	-	-	(37.994.974.968)	-	(37.994.974.968)
Điều chỉnh do thay đổi tỷ lệ lợi ích tại Công ty con trong năm	-	-	-	-	(179.677)	179.677	-
Điều chỉnh lợi ích của Công ty trong Công ty liên kết do ảnh hưởng của việc phân phối Lợi nhuận	-	-	-	-	400.898.064	-	400.898.064
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	(3.061.791.356)	(315.461)	(3.062.106.817)
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC	-	-	82.548.188.849	-	-	-	82.548.188.849
Số dư tại ngày 31/12/2024	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

CÔNG TY CỔ PHẦN CAO SU PHƯỚC HÒA

Xã Phước Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025

22 . 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 cổ phần	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
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
Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	(28.222.544.476)	28.222.544.476	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	445.974.077.851	16.023.451.869	461.997.529.720
Phân phối lợi nhuận năm trước ⁽¹⁾	-	-	-	122.093.070.203	(320.382.351.506)	(292.423.517)	(198.581.704.820)
- 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	-	-	-	-	(1.634.107.288)	(292.423.517)	(1.926.530.805)
- Chi trả Cổ tức	-	-	-	-	(196.655.174.015)	-	(196.655.174.015)
Điều chỉnh lợi ích của Công ty trong Công ty liên kết do ảnh hưởng của việc phân phối Lợi nhuận	-	-	-	-	(568.173.009)	-	(568.173.009)
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC	-	-	48.629.567.863	-	-	-	48.629.567.863
Số dư tại ngày 30/09/2025	1.354.991.980.000	21.238.165.708	333.897.021.098	1.466.083.001.878	859.757.311.773	193.779.861.067	4.229.747.341.524

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ	30/09/2025	Tỷ lệ	01/01/2025
	%	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

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	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 kỳ	108.733.016.600	130.237.321.934
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ	196.655.174.015	-
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước</i>	<i>196.655.174.015</i>	-
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận còn lại kỳ trước</i>	-	-
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận kỳ này</i>	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	302.103.980.666	128.425.810.334
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước</i>	<i>302.103.980.666</i>	<i>128.425.810.334</i>
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ này</i>	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	3.284.209.949	1.811.511.600

d) Cổ phiếu

	30/09/2025	01/01/2025
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 đồng/cổ phần.		

e) Các quỹ của công ty

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	1.466.083.001.878	1.372.212.476.151
	1.466.083.001.878	1.372.212.476.151

23 . CHÉNH LỆCH TỶ GIÁ

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Số dư đầu kỳ	285.267.453.235	156.100.776.217
Số tăng trong kỳ	48.629.567.863	46.618.488.169
- <i>Do chuyển đổi BCTC lập bằng ngoại tệ sang VND</i>	<i>48.629.567.863</i>	<i>46.618.488.169</i>
Số giảm trong kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	333.897.021.098	202.719.264.386

24 . 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 tại xã Phước Hòa, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương để sử dụng với mục đích làm văn phòng. Diện tích khu đất thuê là 439.860,8 m². Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Công ty ký các hợp đồng thuê đất tại xã Phước Hòa, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương để sử dụng với mục đích thực hiện Dự án Khu dân cư Phước Hòa. Tổng diện tích các khu đất thuê là 10.997,4 m². Theo hợp đồng này, Công ty phải trả 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 m² và trả tiền thuê đất một lần cho cả thời hạn thuê tương ứng diện tích 5.964,2 m².

Công ty ký các hợp đồng thuê đất tại các thị xã, huyện thuộc tỉnh Bình Dương để sử dụng với mục đích trồng cây cao su. Tổng diện tích các khu đất thuê là 154.279.935,30 m². Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Công ty ký hợp đồng thuê đất tại xã Ea Lê, huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk để sử dụng với mục đích thực hiện Dự án trồng cao su, trồng rừng, quản lý bảo vệ rừng. Diện tích khu đất thuê là 9.836.900 m². Theo hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước. Trong kỳ, Công ty được miễn tiền thuê đất đối với tổng diện tích 9.836.900 m² theo các Thông báo của Cục thuế tỉnh Đắk Lắk.

Công ty ký các hợp đồng thuê đất tại xã Tân Bình, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương để sử dụng với mục đích đầu tư xây dựng, kinh doanh cho thuê Hạ tầng Khu công nghiệp. Diện tích khu đất thuê là 3.208.388,3 m². Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất một lần cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Công ty ký hợp đồng thuê đất tại ấp 1, xã Hưng Hòa, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương để sử dụng với mục đích phục vụ sản xuất, chế biến gỗ. Diện tích khu đất thuê là 6,22 ha. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả 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	30/09/2025		01/01/2025	
		Số lượng	Chất lượng	Số lượng	Chất lượng
- Mủ côm	Tấn	-	Bình thường	1.390,620	Bình thường
- Mủ Latex	Tấn	-	Bình thường	2.432,0	Bình thường
- Mủ Skim	Tấn	-	Bình thường	-	Bình thường

c) Ngoại tệ các loại

	30/09/2025	01/01/2025
- Đô la Mỹ (USD)	4.590.804,45	2.409.464,67
- Đồng Riel (KHR)	27.538.107,00	339.637.430,00

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

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán thành phẩm	1.215.717.962.949	933.327.102.792
Doanh thu dịch vụ đã cung cấp	3.034.759.449	4.041.624.764
Doanh thu bán hàng hóa	-	6.785.979.340
Doanh thu cho thuê đất và phí sử dụng hạ tầng khu công nghiệp	64.592.855.760	48.190.109.323
Doanh thu xử lý nước thải khu công nghiệp	12.080.553.021	14.195.287.303
Doanh thu khác	831.097.452	482.385.285
	1.296.257.228.631	1.007.022.488.807
Trong đó: Doanh thu bán hàng hóa, dịch vụ cho các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)	44.413.086.337	5.989.339.209

26 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chiết khấu thương mại	-	-
	-	-

27 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Giá vốn thành phẩm đã bán	927.279.082.570	767.865.516.912
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	3.034.759.449	4.041.624.764
Giá vốn hàng hóa đã bán	-	6.564.096.000
Giá vốn cho thuê đất và phí sử dụng hạ tầng khu công nghiệp	14.422.045.706	11.752.294.520
Giá vốn dịch vụ xử lý nước thải khu công nghiệp	4.297.942.648	4.012.538.304
Giá vốn khác	-	-
	949.033.830.373	794.236.070.500
Trong đó: Tổng giá trị mua vào từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)	144.551.800	8.410.758.889

28 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	73.414.039.647	89.783.734.935
Cổ tức, lợi nhuận được chia	65.370.104.269	17.336.162.600
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	7.813.774.303	3.633.037.827
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	1.250.698.050	319.127.597
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	285.981.203	89.890.122
	148.134.597.472	111.161.953.081
Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính nhận từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)	309.082.713.569	236.000.000

29 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	1.964.254.795	12.995.431.701
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	2.808.005.436	3.140.473.717
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	24.190.449	-
Chi phí tài chính khác	-	803.000
	4.796.450.680	16.136.708.418

30 . PHẦN LÃI HOẶC LỖ TRONG CÔNG TY LIÊN KẾT

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên ^(1.1)	49.358.763.965	64.085.119.002
Công ty Cổ phần Thể thao Ngôi sao Geru ^(1.2)	117.387.413	(221.372.733)
	49.476.151.378	63.863.746.269

31 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng	4.466.010.907	4.559.752.570
Chi phí nhân công	1.602.401.246	851.607.881
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.500.498.263	16.983.123.076
Chi phí khác bằng tiền	843.899.738	592.317.740
	20.412.810.154	22.986.801.267

32 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí vật liệu, đồ dùng quản lý	6.112.298.076	4.159.888.598
Chi phí nhân công	42.411.232.327	32.364.669.274
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.988.462.672	3.531.123.522
Chi phí/ (Hoàn nhập) dự phòng	14.857.590	(577.566.020)
Thuế, phí, lệ phí	3.827.617.538	5.133.876.859
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.551.285.071	2.887.145.854
Chi phí khác bằng tiền	31.194.428.544	16.331.483.673
	93.100.181.818	63.830.621.760

33 . THU NHẬP KHÁC

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định, vườn cây KTCB	95.395.000	188.718.100
Thanh lý công cụ dụng cụ, khác	236.208.446	
Thu tiền bồi thường thực hiện dự án, hỗ trợ khác	4.517.099.726	982.914.988
Thu tiền bồi thường, hỗ trợ thiệt hại khi thực hiện dự án Khu Giải phóng mặt bằng đường cao tốc TP.HCM - TDM - Chơn Thành	6.923.596.300	
Thu tiền bồi thường thực hiện dự án Khu công nghiệp Việt Nam - Singapore III tại xã Tân Lập, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương ⁽¹⁾	120.154.102.510	
Thu nhập khác	2.014.301.896	5.023.863.180
	134.216.052.741	6.642.048.204

34 . CHI PHÍ KHÁC

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Giá trị còn lại và chi phí từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định, CCDC	79.537.277	-
Chi phí khác	9.350.210.823	4.010.193.917
	9.429.748.100	4.010.193.917

35 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	40.075.558.679	12.919.851.150
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) Công ty con	38.265.225.115	21.208.136.044
- Công ty Cổ phần Thành phố Nội Thất Việt Nam	131.613.428	131.604.524
- Công ty TNHH PTCS Phước Hòa KampongThom	15.391.063.493	-
- Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tân Bình	22.742.548.194	21.076.531.520
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	78.340.783.794	34.127.987.194

36 . 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:

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	445.974.077.851	235.979.539.619
Các khoản điều chỉnh	-	-
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành ⁽¹⁾	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	445.974.077.851	235.979.539.619
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	135.499.198	135.499.198
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.291	1.742

Tại ngày 30/09/2025, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.



37 . 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 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: tỷ giá hối đoái, lãi suất.

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 30/09/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	478.770.281.755	-	-	478.770.281.755
Phải thu khách hàng, phải thu khác	230.458.455.039	243.962.010	-	230.702.417.049
Các khoản cho vay	1.408.463.144.920	289.092.000.000	-	1.697.555.144.920
	2.117.691.881.714	289.335.962.010	-	2.407.027.843.724
Tại ngày 01/01/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	183.848.483.407	-	-	183.848.483.407
Phải thu khách hàng, phải thu khác	137.825.930.574	235.350.531	-	138.061.281.105
Các khoản cho vay	1.683.003.899.411	41.277.429.041	-	1.724.281.328.452
	2.004.678.313.392	41.512.779.572	-	2.046.191.092.964

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có 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 30/09/2025				
Vay và nợ	45.000.000.000	-	-	45.000.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	61.896.462.038	64.575.000	-	61.961.037.038
Chi phí phải trả	165.098.272.451	-	-	165.098.272.451
	271.994.734.489	64.575.000	-	272.059.309.489
Tại ngày 01/01/2025				
Vay và nợ	60.000.000.000	-	-	60.000.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	178.556.509.708	64.575.000	-	178.621.084.708
Chi phí phải trả	160.582.157.672	-	-	160.582.157.672
	399.138.667.380	64.575.000	-	399.203.242.380

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.

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

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	100.000.000.000	170.443.189.485
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	115.000.000.000	317.747.454.458

39 . 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.

40 .NGHIỆP VỤ VÀ SỐ 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 Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cao su	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 Khải 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
Công ty Cổ phần Cao su Dầu Tiếng - Kratie	Các đơn vị trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Cao su Dầu Tiếng - Campuchia	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

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	44.413.086.337	5.989.339.209
- Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - Công ty Cổ phần	36.664.045.888	1.471.680.000
- Công ty Cổ phần VRG Khải Hoàn	4.680.000.000	
- Công ty Cổ phần Cao su Dầu Tiếng - Kratie	967.893.147	3.200.962.209
- Công ty Cổ phần Cao su Dầu Tiếng - Campuchia	1.066.866.462	-
- Viện nghiên cứu cao su Việt Nam	34.281.000	16.377.000
Mua hàng hóa, dịch vụ	144.551.800	8.410.758.889
- Tạp chí Cao su Việt Nam	-	60.000.000
- Viện nghiên cứu cao su Việt Nam	144.551.800	145.638.889
- Công ty Cổ phần Cao su Dầu Tiếng - Kratie	-	8.205.120.000
Cổ tức, Lợi nhuận được chia	309.082.713.569	236.000.000
- Công ty Cổ phần Thể thao Ngôi sao Geru	-	236.000.000

41 . SỞ LIỆU SO SÁNH VÀ THUYẾT MINH CHÊNH LỆCH LỢI NHUẬN SAU THUẾ SO VỚI CÙNG KỲ

Số liệu so sánh trên bảng cân đối kế toán và các thuyết minh liên quan là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán; Số liệu so sánh kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ theo phương pháp gián tiếp và các thuyết minh liên quan là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2024.

Lợi nhuận sau thuế Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2025 cao hơn cùng kỳ năm 2024 là 160,36 tỷ đồng (153,93%). Nguyên nhân chính cụ thể như sau:

Hoạt động sản xuất kinh doanh cao su có giá bán trong quý 3 năm 2025 vẫn duy trì mức ổn định và cao hơn so với cùng kỳ, lợi nhuận gộp từ bán sản phẩm cao su tăng khoảng 62,87 tỷ đồng (75,95%); Bên cạnh đó, Công ty ghi nhận các khoản bồi thường, hỗ trợ liên quan đến việc giao đất về Địa phương thực hiện các dự án, trong đó có dự án Đường cao tốc TP.HCM - Thủ Dầu Một - Chơn Thành với số tiền 6,92 tỷ đồng, từ dự án KCN VSIP III là 120,15 tỷ đồng,

Người lập

Nguyễn Đình Cường

Kế toán trưởng

Võ Thanh Hải

Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2025

Phó Tổng Giám đốc
Phụ trách Điều hành



Trần Hoàng Giang