



Số/No.: 56.1/TCO- CBTT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 12 năm 2025
HCM city, December 24, 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN
CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN
NHÀ NƯỚC VÀ SGDCK TP.HCM

DISCLOSURE OF INFORMATION ON
THE STATE SECURITIES
COMMISSION'S PORTAL AND
HOCHIMINH STOCK EXCHANGE'S PORTAL

Kính gửi/ To:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *The State Securities Commission*
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM/ *Hochiminh Stock Exchange*

1. Tên tổ chức / Organization name: CÔNG TY CỔ PHẦN TCO HOLDINGS

- Mã chứng khoán/ *Security Symbol*: TCO
- Địa chỉ trụ sở chính/ *Address*: Lầu 10, Vietcombank Tower, Số 5 Công Trường Mê Linh, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Điện thoại/ *Telephone*: 076 806 4686
- Người thực hiện công bố thông tin/ *Submitted by*: Ông/ Mr. Bùi Lê Quốc Bảo

Loại thông tin công bố : định kỳ bất thường 24h theo yêu cầu

Information disclosure type: *Periodic* *Irregular* *24 hours* *On demand*

2. Nội dung thông tin công bố (*)/ Content of Information disclosure (*):

Công ty Cổ phần TCO Holdings công bố thông tin Báo cáo tài chính riêng lẻ đã kiểm toán cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025 và văn bản giải trình đính kèm - bản tiếng Việt./

TCO Holdings Joint Stock Company announces the Audited Separate financial statements for the accounting period from January 1, 2025 to September 30, 2025, and the attached explanatory document - Vietnamese version.

3. Công ty đã đăng tải các tài liệu này trên website tại địa chỉ/ We have also posted these documents on our website at: <https://tcoholdings.vn/vn/quan-he-nha-dau-tu.html>.

Chúng tôi 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/ *We declare that all information provided in this paper is true and accurate; we shall be legally responsible for any misrepresentation.*

CÔNG TY
CỔ PHẦN
TCO
HOLDINGS

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TCO HOLDINGS
DN:
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1
=MST:0200793081, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TCO HOLDINGS, L=QUẬN 1, S=HỒ CHÍ MINH, C=VN
Reason: I am approving this document
Location:
Date: 2025-12-25 12:02:39
Foxit Reader Version: 9.0.0

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
LEGAL REPRESENTATIVE



BÙI LÊ QUỐC BẢO

Hà Nội, ngày 24 tháng 12 năm 2025

CÔNG VĂN

(V/v: Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế của Báo cáo tài chính năm 2025 sau kiểm toán)

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước
Sở Giao dịch chứng khoán TP Hồ Chí Minh

- Căn cứ Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; và
- Căn cứ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 được kiểm toán và so với cùng kỳ năm 2024 của Công ty Cổ phần TCO Holdings và các công ty con.

Công ty Cổ phần TCO Holdings (“Công ty”) xin giải trình biến động lợi nhuận sau thuế TNDN như sau:

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024	Biến động	
			Giá trị	%
Báo cáo tài chính riêng sau kiểm toán				
- Lợi nhuận sau thuế	25.939.733.239	28.309.041.257	(2.369.308.018)	-8%
Báo cáo tài chính hợp nhất sau kiểm toán				
- Lợi nhuận sau thuế	37.353.384.767	18.180.054.142	19.173.330.625	105%

Kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2025, Công ty đã thay đổi ngày kết thúc kỳ kế toán năm từ ngày 31 tháng 12 sang ngày 30 tháng 9. Theo đó, kỳ kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính kèm theo là từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025, trong khi kỳ kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày dữ liệu tương ứng là từ ngày 1 tháng 1 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024. Do đó, dữ liệu tương ứng của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là không so sánh được với dữ liệu của kỳ kế toán hiện tại.

So sánh với cùng kỳ 9 tháng, lợi nhuận báo cáo riêng tăng 17 tỷ chủ yếu đến từ cổ tức được chia từ công ty con.

So sánh với cùng kỳ 9 tháng, lợi nhuận hợp nhất năm 2025 tăng 21 tỷ. Trong đó:

- Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 6 tỷ (trong đó hoạt động cho thuê văn phòng tăng 19 tỷ, kinh doanh lương thực và vận tải giảm lần lượt là 12,5 tỷ và 0,5 tỷ);
- Doanh thu tài chính tăng 34 tỷ chủ yếu do lãi thoái vốn công ty con.
- Chi phí tài chính tăng 9,5 tỷ chủ yếu do lãi vay để sở hữu tòa nhà văn phòng.
- Chi phí bán hàng và quản lý giám 2 tỷ chủ yếu do chi phí bán hàng giảm.
- Lỗ khác tăng 3 tỷ do trích dự phòng rủi ro kinh doanh
- Chi phí thuế TNDN tăng 8,5 tỷ

Trân trọng.

TỔNG GIÁM ĐỐC

BU LÊ QUỐC BẢO

Công ty Cổ phần TCO Holdings

Báo cáo tài chính riêng

Cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025



Công ty Cổ phần TCO Holdings

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 33

Công ty Cổ phần TCO Holdings

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần TCO Holdings ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0200793081 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính, hiệu lực kể từ ngày 1 tháng 3 năm 2025) Thành phố Hải Phòng cấp ngày 14 tháng 3 năm 2008, và theo GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 21 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính, hiệu lực kể từ ngày 1 tháng 3 năm 2025) Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 12 năm 2024.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") theo Quyết định số 09/2012/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc HOSE ký ngày 27 tháng 2 năm 2012.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là dịch vụ tư vấn quản lý, cho thuê văn phòng và kinh doanh gạo.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại lầu 10, Vietcombank Tower, Số 5 Công Trường Mê Linh, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT") trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Hoàng Nam	Chủ tịch	
Ông Bùi Lê Quốc Bảo	Thành viên	
Ông Võ Ngọc Thiêm	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 20 tháng 6 năm 2025
Ông Trần Anh Dũng	Thành viên độc lập	từ nhiệm ngày 20 tháng 6 năm 2025

ỦY BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HĐQT

Các thành viên Ủy ban Kiểm toán trực thuộc HĐQT trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Võ Ngọc Thiêm	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 20 tháng 6 năm 2025
Ông Trần Anh Dũng	Chủ tịch	từ nhiệm ngày 20 tháng 6 năm 2025
Ông Nguyễn Hoàng Nam	Thành viên	

TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Bùi Lê Quốc Bảo.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo là Ông Bùi Lê Quốc Bảo.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần TCO Holdings

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần TCO ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025.

TRÁCH NHIỆM CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Tổng Giám đốc cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025 phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng kèm theo. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025 đề ngày 23 tháng 12 năm 2025.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.



The image shows a red circular official stamp of TCO Holdings. The stamp contains the text 'CÔNG TY CỔ PHẦN TCO HOLDINGS' around the top edge and 'M.S.D.N. 020075-2021' around the bottom edge. A blue ink signature is written across the center of the stamp.

Bùi Lê Quốc Bảo
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 23 tháng 12 năm 2025



Shape the future
with confidence

Số tham chiếu: 12948361/68611250

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần TCO Holdings

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần TCO Holdings ("Công ty") được lập ngày 23 tháng 12 năm 2025 và được trình bày từ trang 5 đến trang 33, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 30 tháng 9 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025 và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng đi kèm.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.


Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 2.4 và 2.5 của báo cáo tài chính riêng. Kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2025, Công ty đã thay đổi ngày kết thúc kỳ kế toán năm từ ngày 31 tháng 12 sang ngày 30 tháng 9. Theo đó, kỳ kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng kèm theo là từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025, trong khi kỳ báo cáo áp dụng cho việc lập và trình bày dữ liệu tương ứng là từ ngày 1 tháng 1 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024. Do đó, dữ liệu tương ứng của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng có liên quan là không so sánh được với dữ liệu của kỳ kế toán hiện tại.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam




Ernest Young Chin Kang
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1891-2023-004-1



Phạm Ninh Tùng
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 5631-2025-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 23 tháng 12 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		138.045.449.277	205.630.539.706
110	I. Tiền	4	1.981.000.889	17.453.309.224
111	1. Tiền		1.981.000.889	17.453.309.224
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		116.209.680.945	187.331.782.455
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	25.672.120.000	179.996.120.000
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	59.309.132.000	108.210.000
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	26	9.706.330.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	21.522.098.945	7.227.452.455
140	III. Hàng tồn kho	8	18.433.330.000	-
141	1. Hàng tồn kho		18.433.330.000	-
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		1.421.437.443	845.448.027
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		18.562.335	357.256.591
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	9	1.402.875.108	488.191.436
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		596.064.527.197	578.006.072.071
210	I. Khoản phải thu dài hạn		511.342.260	511.342.260
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	511.342.260	511.342.260
250	II. Đầu tư tài chính dài hạn		595.290.000.000	577.000.000.000
251	1. Đầu tư vào công ty con	10	595.290.000.000	577.000.000.000
260	III. Tài sản dài hạn khác		263.184.937	494.729.811
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	263.184.937	494.729.811
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		734.109.976.474	783.636.611.777


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025


VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		364.242.097.764	442.072.102.670
310	I. Nợ ngắn hạn		364.242.097.764	171.146.102.670
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	338.402.361	159.130.701.633
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	26.345.808.000	-
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	9	20.468.482	1.288.944.956
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	14	7.234.268.585	-
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	15	563.393.500	9.246.845.464
320	6. Vay ngắn hạn	16, 18	328.260.146.219	-
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	17	1.479.610.617	1.479.610.617
330	II. Nợ dài hạn		-	270.926.000.000
338	1. Vay dài hạn	16	-	270.926.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		369.867.878.710	341.564.509.107
410	I. Vốn chủ sở hữu		369.867.878.710	341.564.509.107
411	1. Vốn cổ phần	19.1	313.206.220.000	313.206.220.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		313.206.220.000	313.206.220.000
413	2. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	18, 19.1	2.363.636.364	-
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	19.1	54.298.022.346	28.358.289.107
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		28.358.289.107	49.247.850
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		25.939.733.239	28.309.041.257
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		734.109.976.474	783.636.611.777

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 23 tháng 12 năm 2025


Nguyễn Thế An
Người lập/Kế toán trưởng


Bùi Lê Quốc Bảo
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025	Cho năm tài chính từ ngày 1 tháng 1 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	10.126.568.977	327.567.065.500
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	20.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	10.126.568.977	327.567.065.500
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21	(3.950.389.885)	(306.490.537.800)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		6.176.179.092	21.076.527.700
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	41.778.949.912	23.890.046.104
22	7. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	22	(15.706.584.650) (15.581.584.649)	(8.811.174.102) (8.811.174.102)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	(6.270.788.109)	(6.468.507.368)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		25.977.756.245	29.686.892.334
31	10. Thu nhập khác		-	315.283
32	11. Chi phí khác		(38.023.006)	(46.031.622)
40	12. Lỗ khác		(38.023.006)	(45.716.339)
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		25.939.733.239	29.641.175.995
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	-	(1.332.134.738)
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		25.939.733.239	28.309.041.257

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 23 tháng 12 năm 2025



Nguyễn Thế An
Người lập/Kế toán trưởng



Bùi Lê Quốc Bảo
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025


VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025	Cho năm tài chính từ ngày 1 tháng 1 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		25.939.733.239	29.641.175.995
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
03	Hoàn nhập dự phòng		-	(1.280.135.557)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(41.773.168.850)	(23.888.040.000)
06	Chi phí lãi vay		15.706.584.650	8.811.174.102
08	(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(126.850.961)	13.284.174.540
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		94.260.623.783	(177.098.167.977)
10	Tăng hàng tồn kho		(18.433.330.000)	-
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(132.946.187.727)	154.118.905.696
12	Giảm chi phí trả trước		570.239.130	229.750.558
14	Tiền lãi vay đã trả		(16.973.663.701)	(184.826.465)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(1.266.793.436)	(1.207.170.462)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(74.915.962.912)	(10.857.334.110)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
23	Tiền chi cho vay		(47.789.900.000)	-
24	Tiền thu hồi cho vay		38.083.570.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(18.290.000.000)	(260.000.000.000)
27	Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức		27.426.292.905	16.723.090.000
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(570.037.095)	(243.276.910.000)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025	Cho năm tài chính từ ngày 1 tháng 1 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phân quyền chọn của trái phiếu chuyển đổi	18	2.363.636.364	-
33	Tiền thu từ đi vay	16, 18	345.289.593.636	275.532.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay	16	(287.639.538.328)	(4.606.000.000)
36	Cổ tức đã trả	19.2	-	(81.132.400)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		60.013.691.672	270.844.867.600
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(15.472.308.335)	16.710.623.490
60	Tiền đầu kỳ		17.453.309.224	742.685.734
70	Tiền cuối kỳ	4	1.981.000.889	17.453.309.224



Nguyễn Thế An
Người lập/Kế toán trưởng

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 23 tháng 12 năm 2025



Bùi Lê Quốc Bảo
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần TCO Holdings (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“GCNĐKDN”) số 0200793081 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính, hiệu lực kể từ ngày 1 tháng 3 năm 2025) Thành phố Hải Phòng cấp ngày 14 tháng 3 năm 2008, và theo GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 21 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính, hiệu lực kể từ ngày 1 tháng 3 năm 2025) Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 12 năm 2024.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“HOSE”) theo Quyết định số 09/2012/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc HOSE ký ngày 27 tháng 2 năm 2012.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là dịch vụ tư vấn quản lý, cho thuê văn phòng và kinh doanh gạo.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại lầu 10, Vietcombank Tower, Số 5 Công Trường Mê Linh, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 là 8 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 7 người).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 10. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025 đề ngày 23 tháng 12 năm 2025.

Người sử dụng báo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài Chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.4 Kỳ kế toán năm

Trước ngày 31 tháng 12 năm 2024, kỳ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12. Tuy nhiên, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2025, ngày kết thúc kỳ kế toán năm của Công ty đã thay đổi từ ngày 31 tháng 12 sang ngày 30 tháng 9, theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 5 năm 2024.

Theo đó, kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025 là kỳ báo cáo chuyển đổi được lập theo quy định hiện hành

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng các năm sau bắt đầu từ ngày 1 tháng 10 và kết thúc vào ngày 30 tháng 9.

2.5 Thông tin so sánh

Do sự thay đổi kỳ kế toán năm như đề cập tại Thuyết minh số 2.4, kỳ kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng này là từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025, trong khi kỳ kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày dữ liệu tương ứng là từ ngày 1 tháng 1 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024. Theo đó, dữ liệu tương ứng của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng có liên quan là không so sánh được với dữ liệu của kỳ kế toán hiện tại do khác biệt về kỳ báo cáo.

2.6 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

Tiền bao gồm tiền gửi ngân hàng.

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025
 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.3 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa thu tiền thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.4 Khấu hao

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Máy móc và thiết bị	3 năm
Phương tiện vận tải	10 năm
Thiết bị văn phòng	5 năm

3.5 Thuê tài sản

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.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Trong 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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

3.6 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ.

3.7 Chi phí trả trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.8 *Đầu tư vào công ty con*

Khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm nắm giữ quyền kiểm soát được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.9 *Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được mà không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.10 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày của bảng cân đối kế toán riêng theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.11 *Vốn cổ phần*

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo giá phát hành trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, sau khi trừ đi các ảnh hưởng thuế. Các chi phí này được ghi nhận là một khoản khấu trừ từ thặng dư vốn cổ phần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025
đến ngày 30 tháng 9 năm 2025

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.12 Trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu chuyển đổi, mà có thể được chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu phổ thông cố định, được phân chia thành nợ phải trả tài chính (cho phần thỏa thuận mang tính bắt buộc phải chi trả bằng tiền hoặc tài sản tài chính khác) và vốn chủ sở hữu (phần quyền chuyển đổi thành cổ phiếu trong một thời gian nhất định) theo điều khoản hợp đồng.

Tại ngày phát hành, giá trị hợp lý của thành phần nợ phải trả tài chính trong trái phiếu chuyển đổi được xác định bằng cách chiết khấu giá trị danh nghĩa của khoản thanh toán trong tương lai (gồm cả nợ gốc và lãi trái phiếu) về giá trị hiện tại theo lãi suất của trái phiếu không chuyển đổi tương tự trên thị trường và trừ đi chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi.

Phần còn lại trong tổng tiền thu được từ phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ cho quyền chuyển đổi và được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. Giá trị ghi sổ của quyền chuyển đổi không được đánh giá lại trong các năm sau.

Chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm vào phần nợ gốc của trái phiếu.

3.13 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của HĐQT và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

3.14 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được 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 và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025
đến ngày 30 tháng 9 năm 2025

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.14 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ đã được cung cấp và hoàn thành.

Doanh thu từ tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức.

3.15 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán;

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025
 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.15 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

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

3.16 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. TIỀN

	<i>VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Tiền gửi ngân hàng	<u>1.981.000.889</u>	<u>17.453.309.224</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025
đến ngày 30 tháng 9 năm 2025

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu các bên khác	25.375.120.000	179.996.120.000
<i>Công ty Cổ phần Ecograins (trước đây là</i>		
<i>Công ty Cổ phần Nông sản Đồng Tháp)</i>	25.175.620.000	36.790.620.000
<i>Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư</i>		
<i>Hòa Hiệp</i>	-	143.205.500.000
<i>Khác</i>	199.500.000	-
Phải thu các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 26</i>)	297.000.000	-
TỔNG CỘNG	25.672.120.000	179.996.120.000

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Trả trước cho các bên khác	33.246.760.250	108.210.000
<i>Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu An Vi</i>	32.985.019.050	-
<i>Khác</i>	261.741.200	108.210.000
Trả trước cho các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 26</i>)	26.062.371.750	-
TỔNG CỘNG	59.309.132.000	108.210.000

7. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn	21.522.098.945	7.227.452.455
Cổ tức phải thu	21.290.500.000	7.164.950.000
Phải thu ngắn hạn khác	231.598.945	62.502.455
Dài hạn	511.342.260	511.342.260
Kỳ quỹ	511.342.260	511.342.260
TỔNG CỘNG	22.033.441.205	7.738.794.715
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 26)</i>	21.515.098.945	7.165.446.800
<i>Phải thu các bên khác</i>	518.342.260	573.347.915

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025
 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025

8. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Hàng hóa	<u>18.433.330.000</u>	<u>-</u>

9. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 9 năm 2025
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.266.793.436	-	(1.266.793.436)	-
Thuế giá trị gia tăng	-	18.115.196.647	(18.115.196.647)	-
Thuế thu nhập cá nhân	22.151.520	973.567.406	(975.250.444)	20.468.482
Thuế khác	-	6.287.245	(6.287.245)	-
TỔNG CỘNG	<u>1.288.944.956</u>	<u>19.095.051.298</u>	<u>(20.363.527.772)</u>	<u>20.468.482</u>
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	<u>488.191.436</u>	<u>19.023.738.231</u>	<u>(18.109.054.559)</u>	<u>1.402.875.108</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025
đến ngày 30 tháng 9 năm 2025

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Chi phí bảo trì	178.042.713	292.621.965
Công cụ, dụng cụ	84.967.217	201.932.839
Khác	175.007	175.007
TỔNG CỘNG	263.184.937	494.729.811

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải trả các bên khác	337.322.361	159.130.701.633
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Hội</i>	-	94.254.750.000
<i>Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Sản xuất Khánh Tường</i>	-	43.958.000.000
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Sản xuất Thương mại Dân Việt</i>	-	20.909.400.000
Khác	337.322.361	8.551.633
Phải trả các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 26</i>)	1.080.000	-
TỔNG CỘNG	338.402.361	159.130.701.633

13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty Cổ phần Lương thực Mekong	26.345.808.000	-

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Chi phí lãi trái phiếu	5.850.000.000	-
Chi phí lãi vay (<i>Thuyết minh số 26</i>)	1.384.268.585	-
TỔNG CỘNG	7.234.268.585	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025
đến ngày 30 tháng 9 năm 2025

15. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Cổ tức phải trả	563.393.500	563.393.500
Chi phí lãi vay	-	8.626.347.637
Khác	-	57.104.327
TỔNG CỘNG	563.393.500	9.246.845.464
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	563.393.500	9.189.741.137
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 26)</i>	-	57.104.327

16. VAY

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Vay trong kỳ	Trả trong kỳ	Ngày 30 tháng 9 năm 2025
Ngắn hạn	-	344.973.684.547	(16.713.538.328)	328.260.146.219
Trái phiếu chuyển đổi (Thuyết minh số 18)	-	257.320.454.547	-	257.320.454.547
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 26)	-	87.653.230.000	(16.713.538.328)	70.939.691.672
Dài hạn	270.926.000.000	-	(270.926.000.000)	-
Vay từ các cá nhân	270.926.000.000	-	(270.926.000.000)	-
TỔNG CỘNG	270.926.000.000	344.973.684.547	(287.639.538.328)	328.260.146.219

17. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025	Cho năm tài chính từ ngày 1 tháng 1 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	1.479.610.617	1.479.610.617

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025
 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025

18. TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI

	<i>VND</i>
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2025</i>
Giá trị trái phiếu chuyển đổi	260.000.000.000
Cơ cấu vốn chủ sở hữu (<i>Thuyết minh số 19.1</i>)	<u>(2.363.636.364)</u>
Cơ cấu nợ gốc ghi nhận ban đầu	<u>257.636.363.636</u>
Cộng: Giá trị phân bổ lũy kế phần giá trị chiết khấu	<u>59.090.910</u>
Số đầu kỳ	-
Số phân bổ tăng trong kỳ	59.090.910
Số cuối kỳ	<u>59.090.910</u>
Trừ: Giá trị phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	<u>(374.999.999)</u>
Số đầu kỳ	-
Chi phí phát hành trái phiếu	(500.000.000)
Số phân bổ giảm trong kỳ	125.000.001
Số cuối kỳ	<u>(374.999.999)</u>
Cơ cấu nợ gốc tại ngày cuối kỳ	<u>257.320.454.547</u>

Vào ngày 8 tháng 7 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc chào bán 2.600 trái phiếu chuyển đổi cho các nhà đầu tư cá nhân với số tiền là 260.000.000.000 VND với lãi suất 9% theo Công văn số 3258/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về tài liệu báo cáo kết quả chào bán trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ của Công ty. Theo đó, toàn bộ số lượng trái phiếu này sẽ được chuyển đổi thành thành cổ phiếu phổ thông với số lượng quy đổi được quy định trong điều khoản được đề cập trong bản công bố thông tin trái phiếu phát hành vào ngày đáo hạn (ngày 7 tháng 7 năm 2026). Lãi suất của trái phiếu tương tự trên thị trường nhưng không có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu là 10%/năm.

Công ty Cổ phần TCO Holdings

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 *Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho năm tài chính từ ngày 1 tháng 1 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024						
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2024	187.110.000.000	-	29.926.933.100	2.781.094.734	93.437.440.016	313.255.467.850
Phát hành cổ phiếu	126.096.220.000	-	(29.926.933.100)	(2.781.094.734)	(93.388.192.166)	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	28.309.041.257	28.309.041.257
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	313.206.220.000	-	-	-	28.358.289.107	341.564.509.107
Cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025						
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2025	313.206.220.000	-	-	-	28.358.289.107	341.564.509.107
Quyền chọn trái phiếu chuyển đổi (Thuyết minh số 18)	-	2.363.636.364	-	-	-	2.363.636.364
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	25.939.733.239	25.939.733.239
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025	313.206.220.000	2.363.636.364	-	-	54.298.022.346	369.867.878.710

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025
đến ngày 30 tháng 9 năm 2025

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

19.2 Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	VND	
	Cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025	Cho năm tài chính từ ngày 1 tháng 1 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024
Vốn cổ phần		
Số đầu kỳ	313.206.220.000	187.110.000.000
Phát hành cổ phiếu	-	126.096.220.000
Số cuối kỳ	<u>313.206.220.000</u>	<u>313.206.220.000</u>
Cổ tức đã chia		
Cổ tức đã trả bằng tiền	-	81.132.400
Cổ tức bằng cổ phiếu	-	24.312.350.000

19.3 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Cổ phiếu đăng ký phát hành	31.320.622	31.320.622
Cổ phiếu đã bán ra công chúng		
Cổ phiếu phổ thông	31.320.622	31.320.622
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	31.320.622	31.320.622

Cổ phiếu của Công ty đã được phát hành với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu. Các cổ đông nắm giữ cổ phiếu phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết và không hạn chế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025
đến ngày 30 tháng 9 năm 2025

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025	Cho năm tài chính từ ngày 1 tháng 1 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024
		VND
Tổng doanh thu và doanh thu thuần	10.126.568.977	327.567.065.500
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu cung cấp thu xếp kinh doanh gạo	8.586.568.977	-
Doanh thu từ dịch vụ quản lý	1.000.000.000	-
Doanh thu cho thuê	540.000.000	1.011.060.000
Doanh thu kinh doanh gạo	-	326.541.120.000
Doanh thu dịch vụ vận chuyển	-	14.885.500
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu với bên khác	8.586.568.977	326.577.065.500
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 26)	1.540.000.000	990.000.000

20.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025	Cho năm tài chính từ ngày 1 tháng 1 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024
		VND
Cổ tức	41.550.490.000	23.888.040.000
Lãi cho vay	222.678.850	-
Khác	5.781.062	2.006.104
TỔNG CỘNG	41.778.949.912	23.890.046.104

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025	Cho năm tài chính từ ngày 1 tháng 1 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024
		VND
Giá vốn cung cấp thu xếp kinh doanh gạo	3.468.031.645	-
Giá vốn cho thuê	482.358.240	880.179.300
Giá vốn kinh doanh gạo	-	305.595.350.000
Giá vốn dịch vụ bãi	-	15.008.500
TỔNG CỘNG	3.950.389.885	306.490.537.800

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025
đến ngày 30 tháng 9 năm 2025

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025</i>	<i>Cho năm tài chính từ ngày 1 tháng 1 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Lãi vay	9.672.493.739	8.811.174.102
Lãi trái phiếu	5.909.090.910	-
Chi phí phát hành trái phiếu	125.000.001	-
TỔNG CỘNG	<u>15.706.584.650</u>	<u>8.811.174.102</u>

23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025</i>	<i>Cho năm tài chính từ ngày 1 tháng 1 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Chi phí nhân viên	2.881.964.579	2.906.191.064
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.681.368.344	3.932.300.142
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	(1.280.135.557)
Khác	707.455.186	910.151.719
TỔNG CỘNG	<u>6.270.788.109</u>	<u>6.468.507.368</u>

24. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025</i>	<i>Cho năm tài chính từ ngày 1 tháng 1 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Giá vốn cung cấp thu xếp kinh doanh gạo	3.468.031.645	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.163.726.584	4.827.487.942
Chi phí nhân viên	2.881.964.579	2.906.191.064
Giá vốn của hàng hóa đã bán	-	305.595.350.000
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	(1.280.135.557)
Khác	707.455.186	910.151.719
TỔNG CỘNG	<u>10.221.177.994</u>	<u>312.959.045.168</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025
đến ngày 30 tháng 9 năm 2025

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp (“thuế TNDN”) với mức thuế suất bằng 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

25.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025</i>	<i>Cho năm tài chính từ ngày 1 tháng 1 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	1.288.719.811
Thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	43.414.927
TỔNG CỘNG	-	1.332.134.738

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025</i>	<i>Cho năm tài chính từ ngày 1 tháng 1 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	25.939.733.239	29.641.175.995
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	5.187.946.648	5.928.235.199
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Lỗ chưa ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại	2.411.519.160	-
Chi phí lãi vay không được trừ	590.772.088	-
Chi phí không được trừ	119.860.103	138.092.612
Thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	43.414.927
Cổ tức	(8.310.098.000)	(4.777.608.000)
Chi phí thuế TNDN	-	1.332.134.738

25.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với lợi nhuận được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.3 Lỗi thuế chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm liên tục kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 12.057.595.803 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 0 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày		Chưa chuyển lỗ tại ngày
			30/9/2025	Không được chuyển lỗ	
2025	2030	12.057.595.803	-	-	12.057.595.803

(*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại trị giá 12.057.595.803 VND tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 0) do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

25.4 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho năm hiện tại ("chi phí lãi vay chưa được trừ") sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của năm sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang năm sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai như sau:

Năm phát sinh	Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ đến năm	Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh	Chi phí lãi vay		
			chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 30/9/2025	chưa được trừ không còn được chuyển sang năm sau đến ngày 30/9/2025	chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 30/9/2025
2025	2030	2.953.860.442	-	-	2.953.860.442

Đây là các khoản chi phí lãi vay không được trừ thuế TNDN ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được khấu trừ còn lại trị giá 2.953.860.442 VND tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 0 VND) do không thể dự tính được liệu chi phí lãi vay không được khấu trừ này có thể sẽ được sử dụng trong thời gian cho phép còn lại hay không.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025
 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan với Công ty trong kỳ và tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
TCO Agri	Công ty con
TCO Real Estate	Công ty con
TCO Logistics	Công ty con
Công ty TNHH Một thành viên TCO Logistics	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Đầu tư Enterprise ("Enterprise")	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam An	Công ty con gián tiếp (đến ngày 31 tháng 3 năm 2025)
Ông Nguyễn Hoàng Nam	Chủ tịch HĐQT, Thành viên Ủy ban Kiểm toán
Ông Trần Anh Dũng	Thành viên HĐQT độc lập, Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán (đến ngày 20 tháng 6 năm 2025)
Ông Võ Ngọc Thiêm	Thành viên HĐQT độc lập, Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán (từ ngày 20 tháng 6 năm 2025)
Ông Bùi Lê Quốc Bảo	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thế An	Kế toán trưởng
Bà Lữ Kiều An	Phụ trách quản trị
Bà Cao Thu Hằng	Trưởng ban Kiểm toán nội bộ (đến ngày 24 tháng 2 năm 2025)
Bà Cao Thị Mỹ Anh	Trưởng ban Kiểm toán nội bộ (từ ngày 24 tháng 2 năm 2025)
Công ty Cổ phần Chế biến lương thực Sao Mới	Công ty có liên quan đến Chủ tịch HĐQT (đến ngày 21 tháng 5 năm 2025)
Công ty Cổ phần Thương mại Green Mart	Công ty có liên quan đến Thành viên HĐQT độc lập (từ ngày 20 tháng 6 năm 2025)
Công ty Cổ phần Thương mại Tổng hợp Golden Gate	Công ty có liên quan đến Thành viên HĐQT độc lập (từ ngày 20 tháng 6 năm 2025)
Công ty TNHH Phát triển 2TN	Công ty có liên quan đến Thành viên HĐQT độc lập (từ ngày 20 tháng 6 năm 2025)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025</i>	<i>Cho năm tài chính từ ngày 1 tháng 1 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
TCO Logistics	Vay	68.636.580.000	-
	Trả nợ vay	11.066.740.000	-
	Thu nhập cổ tức	2.566.740.000	10.150.290.000
	Cổ tức nhận được	1.500.000.000	7.116.870.000
	Lãi vay	1.385.108.558	-
	Cho vay	155.000.000	7.000.000
	Thu hồi gốc cho vay	155.000.000	7.000.000
	Lãi cho vay	839.973	-
	Cung cấp dịch vụ	-	270.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025
đến ngày 30 tháng 9 năm 2025

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ bao gồm: (tiếp theo)

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025	Cho năm tài chính từ ngày 1 tháng 1 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024
TCO Agri	Cho vay	47.524.900.000	1.254.000.000
	Thu nhập cổ tức	38.983.750.000	9.657.700.000
	Thu hồi gốc cho vay	37.818.570.000	1.254.000.000
	Góp vốn	18.290.000.000	-
	Cổ tức nhận được	700.000.000	7.319.520.000
	Cung cấp dịch vụ	270.000.000	360.000.000
	Lãi cho vay	221.325.945	-
TCO Real Estate	Vay	19.016.650.000	-
	Trả nợ vay	5.551.650.000	-
	Cổ tức nhận được	1.793.350.000	2.286.700.000
	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	1.000.000.000	-
	Lãi vay	302.364.604	-
	Cung cấp dịch vụ	270.000.000	360.000.000
	Cho vay	110.000.000	4.800.000.000
	Thu hồi gốc cho vay	110.000.000	4.800.000.000
	Lãi cho vay	512.932	-
	Góp vốn	-	260.000.000.000
Thu nhập cổ tức	-	4.080.050.000	
Ông Nguyễn Thế An	Chi hộ	211.416.842	-
	Tạm ứng công tác phí	111.913.270	10.000.000
Ông Bùi Lê Quốc Bảo	Trả tiền mượn	57.104.327	3.431.558.000
	Tạm ứng công tác phí	18.000.000	50.943.424
	Hoàn ứng	15.300.009	30.371.345
Bà Lữ Kiều An	Chi hộ	21.851.919	-
	Tạm ứng công tác phí	19.350.120	21.320.800
Công ty TNHH Một thành viên TCO Logistics	Sử dụng dịch vụ	11.000.000	-
Enterprise	Sử dụng dịch vụ	1.800.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam An	Mua hàng hóa	-	13.641.200.000
	Vay	-	4.606.000.000
	Trả nợ vay	-	4.606.000.000
	Lãi vay	-	157.604.547

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025
đến ngày 30 tháng 9 năm 2025

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
TCO Agri	Thuê văn phòng	297.000.000	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
TCO Agri	Mua hàng hóa	26.062.371.750	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn (*)			
TCO Agri	Cho vay	9.706.330.000	-
(*) Khoản phải thu cho vay ngắn hạn đối với bên liên quan là khoản cho vay không có bảo đảm, có kỳ hạn từ tháng 4 đến tháng 9 năm 2026 và hưởng lãi suất 4,60%/năm.			
Phải thu ngắn hạn khác			
TCO Agri	Cổ tức được chia	21.290.500.000	2.338.180.000
	Lãi cho vay	221.325.945	-
Ông Bùi Lê Quốc Bảo	Tạm ứng chi phí hoạt động	3.273.000	-
TCO Logistics	Cổ tức được chia	-	3.033.420.000
TCO Real Estate	Cổ tức được chia	-	1.793.350.000
Bà Lữ Kiều An	Tạm ứng chi phí hoạt động	-	496.800
		21.515.098.945	7.165.446.800
Phải trả ngắn hạn			
Công ty TNHH Một thành viên TCO Logistics	Sử dụng dịch vụ	1.080.000	-
Chi phí phải trả ngắn hạn			
TCO Logistics	Chi phí lãi vay	1.384.268.585	-
Phải trả ngắn hạn khác			
Ông Bùi Lê Quốc Bảo	Mượn tiền	-	57.104.327
Vay ngắn hạn (**)			
TCO Logistics	Vay	57.569.840.000	-
TCO Real Estate	Vay	13.369.851.672	-
		70.939.691.672	-

(**) Khoản vay ngắn hạn từ các bên liên quan là khoản vay không có bảo đảm, có thời hạn đáo hạn từ tháng 3 đến tháng 9 năm 2026 và chịu lãi suất 4,60%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025
đến ngày 30 tháng 9 năm 2025

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thù lao và tiền lương của các thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc, Ủy ban Kiểm toán và Ban Kiểm toán Nội bộ trong kỳ như sau:

Cá nhân	Vị trí	Thù lao	
		Cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025	Cho năm tài chính từ ngày 1 tháng 1 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ông Nguyễn Hoàng Nam	Chủ tịch HĐQT, Thành viên Ủy ban Kiểm toán (từ ngày 12 tháng 9 năm 2024)	234.874.625	18.166.667
Ông Phạm Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT, Thành viên Ủy ban Kiểm toán (đến ngày 12 tháng 9 năm 2024)	-	795.324.122
Ông Bùi Lê Quốc Bảo	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc	344.804.966	430.402.031
Ông Trần Anh Dũng	Thành viên HĐQT độc lập, Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán (đến ngày 20 tháng 6 năm 2025)	23.000.000	36.000.000
Ông Võ Ngọc Thiêm	Thành viên HĐQT độc lập, Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán (từ ngày 20 tháng 6 năm 2025)	10.000.000	-
Bà Cao Thu Hằng	Trưởng ban Kiểm toán Nội bộ (đến ngày 24 tháng 2 năm 2025)	3.000.000	81.500.000
Bà Cao Thị Mỹ Anh	Trưởng ban Kiểm toán Nội bộ (từ ngày 24 tháng 2 năm 2025)	10.500.000	-
Ông Nguyễn Thế An	Kế toán trưởng	588.200.000	751.204.883
Bà Lữ Kiều An	Phụ trách quản trị	179.124.000	227.726.264
TỔNG CỘNG		1.393.503.591	2.340.323.967

27. CÁC CAM KẾT

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Công ty hiện đang thuê văn phòng, kho theo các hợp đồng thuê hoạt động với các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dưới 1 năm	1.918.533.216	1.822.683.775
Trên 1 - 5 năm	3.928.522.000	5.078.409.363
TỔNG CỘNG	5.847.055.216	6.901.093.138

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025
đến ngày 30 tháng 9 năm 2025

27. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Cam kết khác

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có khoản bảo lãnh cho khoản vay ngân hàng cho Công ty TNHH Một thành viên TCO Logistics với hạn mức bảo lãnh là 5.700.000.000 VND và Công ty Cổ phần TCO Real Estate với với giá trị bảo lãnh là 297.000.000.000 VND.

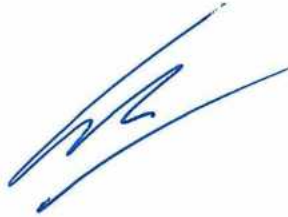
28. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty con của Công ty là TCO Agri đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục cần thiết để nhận chuyển nhượng một nhà máy sản xuất lúa gạo và các tài sản khác kèm theo.

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 23 tháng 12 năm 2025



Nguyễn Thế An
Người lập/Kế toán trưởng



Bùi Lê Quốc Bảo
Tổng Giám đốc