



Số/No.: 55.1/TCO- CBTT

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

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN
CỔNG 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 hợp nhất 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 Consolidated financial statements for the accounting period from January 1, 2025 to September 30, 2025, and the attached explanatory document - in Vietnamese.

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.*

**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 giảm 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

BUI LÊ QUỐC BẢO

Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 12 năm 2025

CÔNG VĂN

(v/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế trước và sau kiểm toán năm 2025)

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 số liệu Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2025 trước và sau kiểm toán 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	Số liệu sau kiểm toán	Số liệu trước kiểm toán	Biến động	
			Giá trị	%
Lợi nhuận gộp	67.594.139.369	67.594.249.860	(110.491)	0,0%
Doanh thu tài chính	51.702.078.455	51.702.078.455	-	-
Chi phí tài chính	41.144.869.840	41.144.869.841	(1)	-
Chi phí bán hàng	569.727.004	569.727.004	-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	22.046.507.826	21.174.861.480	871.646.346	4,1%
Lợi nhuận thuần hoạt động kinh doanh	55.535.113.154	56.406.869.990	(871.756.836)	-1,5%
Lỗ khác	(3.591.373.587)	(826.980.532)	(2.764.393.055)	334,3%
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	51.943.739.567	55.579.889.458	(3.636.149.891)	-6,5%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	14.838.009.260	15.242.857.177	(404.847.917)	-2,7%
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(247.654.460)	(247.654.460)	-	-
Lợi nhuận sau thuế TNDN	37.353.384.767	40.584.686.741	(3.231.301.974)	-8,0%
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	37.341.101.928	40.571.451.540	(3.230.349.612)	-8,0%

Lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính được kiểm toán giảm 3,2 tỷ, tương đương 8% đến từ các trích bổ sung các khoản dự phòng. Cụ thể:

- Tăng chi phí quản lý doanh nghiệp do trích bổ sung dự phòng phải thu khó đòi 872 triệu;
- Tăng lỗ khác do trích bổ sung dự phòng rủi ro: 2,7 tỷ;
- Thuế TNDN giảm do trích bổ sung các khoản dự phòng: 405 triệu.

Trân trọng.

TỔNG GIÁM ĐỐC

BÙI LÊ QUỐC BẢO

CÔNG VĂN

(v/v: Giải trình điều chỉnh hồi tố trên Báo cáo tài chính hợp nhất đã được 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 Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 11 - Hợp nhất kinh doanh

Công ty Cổ phần TCO Holdings (“Công ty”) xin giải trình về nội dung hồi tố trên báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 như sau:

Nội dung điều chỉnh:

Trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, Nhóm Công ty đã áp dụng kế toán ban đầu để ghi nhận giao dịch hợp nhất kinh doanh đối với Công ty TNHH Đầu tư Enterprise. Trong năm 2025, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc kế toán ban đầu cho các giao dịch này. Theo đó, một số dữ liệu tương ứng trên bảng cân đối kế toán hợp nhất đã được trình bày lại như sau:

Khoản mục	Ngày 31 tháng 12 năm 2024 (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2024 (đã được trình bày lại)
-----------	--	---------------	---

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Bất động sản đầu tư	565.914.291.827	(58.157.850.221)	507.756.441.606
- Nguyên giá	568.735.700.622	(58.301.000.000)	510.434.700.622
- Giá trị khấu hao lũy kế	(2.821.408.795)	143.149.779	(2.678.259.016)
Lợi thế thương mại	130.853.721.874	43.373.844.140	174.227.566.014
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	11.660.200.000	11.660.200.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	23.337.835.207	(3.117.305.077)	20.220.530.130
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	390.986.980	(6.501.004)	384.485.976

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	3.439.593.382.157	(143.149.779)	3.439.450.232.378
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	98.646.346.749	143.149.779	98.789.496.528
Chi phí quản lý doanh nghiệp	29.937.208.322	1.689.890.031	31.627.098.353
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	34.903.384.425	(1.546.740.252)	33.356.644.173

Thu nhập khác	1.588.935.829	(1.570.564.825)	18.371.004
Lỗ khác	(1.059.390.543)	(1.570.564.825)	(2.629.955.368)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	33.843.993.882	(3.117.305.077)	30.726.688.805
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN	21.297.359.219	(3.117.305.077)	18,180,054,142
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	21.274.109.471	(3.117.305.077)	18.156.804.394
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	679	(99)	580
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	679	(99)	580

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	33.843.993.882	(3.117.305.077)	30.726.688.805
Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	32.059.512.205	1.546.740.252	33.606.252.457
Lãi từ hoạt động đầu tư	(12.267.211.554)	1.570.564.825	(10.696.646.729)

Việc điều chỉnh hồi tố này là theo các quy định Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 11 – Hợp nhất kinh doanh: “*Những điều chỉnh đối với kế toán ban đầu được xác định tạm thời cho giao dịch hợp nhất kinh doanh sau khi việc kế toán đó hoàn tất sẽ chỉ được ghi nhận nhằm mục đích sửa chữa sai sót theo Chuẩn mực kế toán số 29 “Thay đổi chính sách kế toán, ước tính kế toán và các sai sót”.*”

Chuẩn mực kế toán số 29 “Thay đổi chính sách kế toán, ước tính kế toán và các sai sót” quy định doanh nghiệp phải sửa chữa sai sót theo phương pháp hồi tố, và trình bày báo cáo tài chính như là khi các sai sót chưa xảy ra bằng cách trình bày lại thông tin so sánh cho các kỳ trước khi xảy ra sai sót.

Công ty xin được giải trình điều chỉnh hồi tố như trên.

Trân trọng.


TỔNG GIÁM ĐỐC 
BÙI LÊ QUỐC BẢO

Công ty Cổ phần TCO Holdings

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



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 hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7 - 8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 49

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 kinh doanh chính trong kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là tư vấn quản lý, dịch vụ vận tải hàng hóa bằng đường bộ, đường thủy, bán buôn gạo và cho thuê văn phòng.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại lầu 10, Tòa nhà 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 của 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 này 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 Holdings ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm 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 HỢP NHẤT

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý 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 trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm 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 hợp nhất của Nhóm 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 Nhóm 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 hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.



The stamp is a red circular seal. The outer ring contains the text "CÔNG TY CỔ PHẦN TCO HOLDINGS" at the top and "M.S.D.N. 0200793081" at the bottom. In the center, there is a stylized logo and a blue ink signature.

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

Ernst & Young Vietnam Limited
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Số tham chiếu: 12948361/68611250-HN

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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần TCO Holdings ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") được lập ngày 23 tháng 12 năm 2025 và được trình bày từ trang 5 đến trang 49, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 30 tháng 9 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 hợp nhất.

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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 2.3 và 2.4 của báo cáo tài chính hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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 CNDKHN kiểm toán
Số: 1891-2023-004-1

Phạm Ninh Tùng
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN 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 HỢP NHẤT
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 (Trình bày lại - Thuyết minh số 35)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		425.024.409.564	1.073.301.920.936
110	I. Tiền	5	7.415.687.893	29.110.332.812
111	1. Tiền		7.415.687.893	29.110.332.812
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	61.988.390.833
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	61.988.390.833
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		315.429.039.827	894.263.611.991
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	100.453.415.026	664.257.091.366
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	128.623.146.623	223.359.643.052
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	87.224.124.524	6.646.877.573
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(871.646.346)	-
140	IV. Hàng tồn kho	9	96.800.470.003	71.876.914.467
141	1. Hàng tồn kho		96.800.470.003	71.876.914.467
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		5.379.211.841	16.062.670.833
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	690.416.768	1.142.523.475
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	11	4.688.795.073	14.920.147.358
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		692.386.980.549	876.901.417.651
210	I. Khoản phải thu dài hạn		511.342.260	511.342.260
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	511.342.260	511.342.260
220	II. Tài sản cố định		133.885.433.415	172.576.320.133
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	115.907.911.968	144.156.793.987
222	Nguyên giá		138.206.331.346	186.861.497.399
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(22.298.419.378)	(42.704.703.412)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	17.977.521.447	28.419.526.146
228	Nguyên giá		18.200.000.000	29.520.084.277
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(222.478.553)	(1.100.558.131)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	503.695.647.901	507.756.441.606
231	1. Nguyên giá		510.434.700.622	510.434.700.622
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(6.739.052.721)	(2.678.259.016)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		587.838.000	7.334.256.597
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	587.838.000	7.334.256.597
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		-	1.000.000.000
255	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	1.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		53.706.718.973	187.723.057.055
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	1.804.800.436	1.835.291.041
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33.5	11.907.854.460	11.660.200.000
269	3. Lợi thế thương mại	16	39.994.064.077	174.227.566.014
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.117.411.390.113	1.950.203.338.587

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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 (Trình bày lại - Thuyết minh số 35)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		743.983.372.003	1.616.392.102.481
310	I. Nợ ngắn hạn		430.808.045.535	1.027.033.408.617
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	99.354.774.539	361.989.289.008
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	27.469.353.250	305.369.419.585
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	11	16.632.555.735	14.733.114.737
314	4. Phải trả người lao động		315.852.519	498.798.505
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	12.555.938.012	10.747.944.393
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	235.000.000	115.000.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	5.724.812.328	18.568.695.772
320	8. Vay ngắn hạn	23, 24	267.040.148.535	313.531.536.000
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	1.479.610.617	1.479.610.617
330	II. Nợ dài hạn		313.175.326.468	589.358.693.864
338	1. Vay dài hạn	23	312.659.450.016	575.810.260.000
341	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.5	515.876.452	13.548.433.864
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		373.428.018.110	333.811.236.106
410	I. Vốn chủ sở hữu		373.428.018.110	333.811.236.106
411	1. Vốn cổ phần	25.1	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	24, 25.1	2.363.636.364	-
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	25.1	57.561.632.058	20.220.530.130
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		20.220.530.130	2.063.725.736
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		37.341.101.928	18.156.804.394
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	25.5	296.529.688	384.485.976
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.117.411.390.113	1.950.203.338.587

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 HỢP NHẤT
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 (Trình bày lại - Thuyết minh số 35)
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	816.794.573.940	3.538.239.728.906
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	816.794.573.940	3.538.239.728.906
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(749.200.434.571)	(3.439.450.232.378)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		67.594.139.369	98.789.496.528
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	51.702.078.455	17.846.780.317
22	7. Chi phí tài chính	28	(41.144.869.840)	(47.449.212.434)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(40.532.239.839)	(47.449.212.434)
25	8. Chi phí bán hàng	29	(569.727.004)	(4.203.321.885)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(22.046.507.826)	(31.627.098.353)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		55.535.113.154	33.356.644.173
31	11. Thu nhập khác	31	1.723.394	18.371.004
32	12. Chi phí khác	31	(3.593.096.981)	(2.648.326.372)
40	13. Lỗ khác	31	(3.591.373.587)	(2.629.955.368)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		51.943.739.567	30.726.688.805
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(14.838.009.260)	(12.620.534.131)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	33.5	247.654.460	73.899.468
60	17. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		37.353.384.767	18.180.054.142

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (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 (Trình bày lại - Thuyết minh số 35)
61	18. Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông của công ty mẹ		37.341.101.928	18.156.804.394
62	19. Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông không kiểm soát	25.5	12.282.839	23.249.748
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	25.4	1.192	580
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	25.4	755	580

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 HỢP NHẤT

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 (Trình bày lại - Thuyết minh số 35)
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		51.943.739.567	30.726.688.805
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	12, 13, 14, 16	22.905.325.106	33.606.252.457
03	Các khoản dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		871.646.346	(1.554.573.920)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(50.869.964.723)	(10.696.646.729)
06	Chi phí lãi vay		40.657.239.840	47.449.212.434
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		65.507.986.136	99.530.933.047
09	Tăng các khoản phải thu		(8.595.982.074)	(144.697.784.625)
10	Tăng hàng tồn kho		(182.102.850.139)	(14.513.260.229)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(159.067.599.062)	270.641.216.373
12	Giảm chi phí trả trước		623.537.308	261.866.548
14	Tiền lãi vay đã trả		(40.083.685.732)	(48.001.611.872)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(7.159.502.481)	(3.336.081.186)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(330.878.096.044)	159.885.278.056
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(38.630.687.715)	(34.322.714.885)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		1.757.575.756	8.668.000.000
23	Tiền chi gửi tiền gửi kỳ hạn		-	(219.969.809.009)
24	Tiền thu hồi tiền gửi kỳ hạn		5.100.000.000	218.002.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		-	(563.583.053.813)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		299.887.352.900	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi		881.347.610	10.270.740.719
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		268.995.588.551	(580.934.836.988)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (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 (Trình bày lại - Thuyết minh số 35)
31	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH Tiền thu từ phần quyền chọn của trái phiếu chuyển đổi	24	2.363.636.364	-
33	Tiền thu từ đi vay	23, 24	617.980.363.636	1.551.018.500.000
34	Tiền trả nợ gốc vay	23	(580.156.137.426)	(1.104.500.336.000)
36	Cổ tức đã trả		-	(91.132.300)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		40.187.862.574	446.427.031.700
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(21.694.644.919)	25.377.472.768
60	Tiền đầu kỳ		29.110.332.812	3.732.860.044
70	Tiền cuối kỳ	5	7.415.687.893	29.110.332.812

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 kinh doanh chính trong kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là tư vấn quản lý, dịch vụ vận tải hàng hóa bằng đường bộ, đường thủy, bán buôn gạo và cho thuê văn phòng.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Lầu 10, Tòa nhà 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 Nhóm Công ty là 12 tháng.

Số lượng công nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 là 81 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 88 người).

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025, Công ty có ba (3) công ty con trực tiếp và hai (2) công ty con gián tiếp (ngày 31 tháng 12 năm 2024: ba (3) công ty con trực tiếp và ba (3) công ty con gián tiếp) như sau:

Công ty	Trụ sở	Hoạt động	Ngày 31			
			Ngày 30 tháng 9 năm 2025		tháng 12 năm 2024	
			Tỷ lệ lợi ích %	Quyền biểu quyết %	Tỷ lệ lợi ích %	Quyền biểu quyết %
(1) Công ty Cổ phần TCO Logistics	Thành phố Hồ Chí Minh ("TP.HCM")	Dịch vụ logistic và vận tải	99,96	99,96	99,96	99,96
(2) Công ty Cổ phần TCO Agri	TP.HCM	Buôn bán gạo	99,96	99,96	99,95	99,95
(3) Công ty Cổ phần TCO Real Estate	TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
(4) Công ty TNHH Một thành viên TCO Logistics	TP.HCM	Dịch vụ logistic và vận tải	99,96	100,00	99,96	100,00
(5) Công ty TNHH Đầu tư Enterprise	TP.HCM	Cho thuê văn phòng	99,99	100,00	99,99	100,00
(6) Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam An (Thuyết minh số 4.1)	Tỉnh An Giang	Buôn bán gạo	-	-	99,96	100,00

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

2.1 Các chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng 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 hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm 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.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 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 hợp nhất các năm sau bắt đầu từ ngày 1 tháng 10 và kết thúc vào ngày 30 tháng 9.

2.4 Thông tin so sánh

Do sự thay đổi kỳ kế toán năm như đề cập tại Thuyết minh số 2.3, kỳ kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất có liên quan là không so sánh được với dữ liệu của kỳ kế toán hiện tại do khác biệt về kỳ báo cáo.

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

2.6 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của công ty mẹ và công ty con cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025.

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch giữa các công ty trong cùng Nhóm Công ty được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho cuối kỳ với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu và hàng hóa	-	chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.
Thành phẩm và chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	-	giá gốc thành phẩm áp dụng theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với vật tư và hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào tài khoản giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dự 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 hợp nhất. 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 hợp nhất.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao 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, và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản, nếu có.

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 hợp nhất 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 tiền thu 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 hợp nhất.

3.5 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

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

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu 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 hợp nhất.

Các quyền sử dụng đất

Các quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình, bao gồm giá trị của các quyền sử dụng đất đã được Nhóm Công ty mua hoặc thuê. Thời gian hữu dụng của các quyền sử dụng đất được đánh giá theo thời hạn sử dụng của các quyền sử dụng đất. Theo đó, quyền sử dụng đất có thời hạn là quyền sử dụng đất đã thuê và được trích hao mòn theo thời hạn thuê, còn quyền sử dụng đất không có thời hạn thì không được trích hao mòn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.6 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 Nhóm 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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Quyền sử dụng đất	20 - 45 năm
Nhà xưởng và vật kiến trúc	11 - 20 năm
Máy móc thiết bị	2 - 12 năm
Phương tiện vận tải	5 - 15 năm
Thiết bị văn phòng	2 - 5 năm
Khác	5 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Tập đoàn không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Tập đoàn có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	50 năm
Nội thất	3 năm
Quyền sử dụng đất	không xác định

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.9 Xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí mua sắm mới tài sản chưa được lắp đặt xong hoặc chi phí xây dựng cơ bản chưa được hoàn thành. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí vay đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích khi các tài sản này đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận vào chi phí trong kỳ trong trường hợp chi phí xây dựng cơ bản dở dang không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định.

3.10 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 doanh nghiệp và được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ.

3.11 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 hợp nhất 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.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 2 đến 3 năm vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

- ▶ Công cụ, dụng cụ xuất dùng; và
- ▶ Chi phí cải tạo văn phòng.

3.12 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là không quá mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

3.13 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 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 không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.15 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.

3.16 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 Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm 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 tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 Nhóm 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 Nhóm 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 hợp nhất.

3.17 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 HỢP NHẤT (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)

3.18 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản 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 các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm 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 hợp nhất.

3.19 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm 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 bán hàng 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 việc chuyển giao hàng hóa.

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 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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu từ tiền lãi

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

3.20 *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 hợp nhất 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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm 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 Nhóm 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.20 Thuế (tiếp theo)

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 chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hoặc lợi nhuận tính thuế (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, các công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn 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 năm 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; và
- ▶ 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 hoàn 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.

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 giai đoạn 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 hợp nhất 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.

Nhóm 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
- ▶ Nhóm 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.21 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu 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) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu 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 cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.22 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được 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 một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

3.23 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm 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 Nhóm 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. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG

4.1 Thanh lý khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam An ("Nam An")

Vào ngày 31 tháng 3 năm 2025, Nhóm Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ sở hữu trong Nam An cho các đối tác với tổng giá phí là 300.000.000.000 VND. Theo đó, Nam An không còn là công ty con của Nhóm Công ty kể từ ngày này. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này với số tiền là 51.165.554.214 VND đã được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 26.2).

Việc chuyển nhượng này được Hội đồng Quản trị của Công ty phê duyệt thông qua Biên bản họp Hội đồng quản trị số 04/2025/BBH-HĐQT và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 04/2025/NQ-HĐQT ngày 12 tháng 3 năm 2025.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG (tiếp theo)

4.2 Hoàn tất việc kế toán ban đầu cho giao dịch hợp nhất kinh doanh đối với Công ty TNHH Đầu tư Enterprise ("Enterprise")

Vào ngày 15 tháng 8 năm 2024, Công ty Cổ phần TCO Real Estate ("TCO Real"), công ty con của Nhóm Công ty, đã nhận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần vốn góp trong Enterprise từ các chủ sở hữu. Theo đó, Nhóm Công ty đã sở hữu 99,99% lợi ích trong Enterprise và đã áp dụng kế toán ban đầu cho giao dịch hợp nhất kinh doanh đối với Enterprise trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Trong năm 2025, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc kế toán ban đầu cho giao dịch hợp nhất kinh doanh đối với Enterprise với những thay đổi so với giá trị hợp lý được xác định tạm thời trước đây, được điều chỉnh hồi tố như sau:

	VND		
	Giá trị hợp lý được xác định tạm thời tại ngày mua	Điều chỉnh giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý sau điều chỉnh
Tài sản	588.794.802.839	(46.640.800.000)	542.154.002.839
Tiền	416.936.187	-	416.936.187
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	5.100.000.000	-	5.100.000.000
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	14.057.241.141	-	14.057.241.141
Trả trước cho người bán ngắn hạn	23.638.560	-	23.638.560
Chi phí trả trước ngắn hạn	174.435.088	-	174.435.088
Tài sản cố định hữu hình	78.666.667	-	78.666.667
Bất động sản đầu tư	568.207.305.492	(58.301.000.000)	509.906.305.492
Chi phí trả trước dài hạn	736.579.704	-	736.579.704
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	11.660.200.000	11.660.200.000
Nợ phải trả	26.145.813.478	-	26.145.813.478
Phải trả người bán ngắn hạn	10.468.445.683	-	10.468.445.683
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	875.190.642	-	875.190.642
Phải trả người lao động	42.539.245	-	42.539.245
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	9.708.232.480	-	9.708.232.480
Phải trả ngắn hạn khác	5.051.405.428	-	5.051.405.428
Tổng tài sản thuần	562.648.989.361	(46.640.800.000)	516.008.189.361
Cổ đông không kiểm soát	(78.424.536)	6.501.004	(71.923.532)
Lãi do giao dịch mua rẻ	(1.570.564.825)	1.570.564.825	-
Lợi thế thương mại (Thuyết minh số 16)	-	45.063.734.171	45.063.734.171

5. TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền mặt	1.079.494.326	112.366.263
Tiền gửi ngân hàng	6.336.193.567	28.997.966.549
TỔNG CỘNG	7.415.687.893	29.110.332.812

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam An	61.850.250.000	-
Công ty Cổ phần Ecograins (trước đây là Công ty Cổ phần Nông sản Đồng Tháp)	25.227.460.000	157.498.166.000
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Hòa Hiệp	-	143.205.500.000
Công ty TNHH Đầu tư Quang Khải	-	122.917.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Hội	-	103.857.000.000
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Lương thực Phúc Khang	-	86.040.500.000
Các khách hàng khác	13.375.705.026	50.738.925.366
TỔNG CỘNG	100.453.415.026	664.257.091.366
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(871.646.346)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	99.581.768.680	664.257.091.366

Tình hình tăng (giảm) dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi như sau:

	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	-	1.280.135.557
Dự phòng trích lập trong kỳ	871.646.346	-
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	-	(1.280.135.557)
Số cuối kỳ	871.646.346	-

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Hòa Hiệp	68.947.000.000	39.663.240.000
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu An Vi	42.481.777.800	-
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Đầu tư Vạn Thiên Phát	16.620.000.000	13.203.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Lương thực Hồng Phát	-	61.188.250.000
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu An Huy	-	57.295.705.250
Công ty TNHH Nông sản Phúc Thịnh	-	31.242.261.200
Khác	574.368.823	20.767.186.602
TỔNG CỘNG	128.623.146.623	223.359.643.052

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn	87.224.124.524	6.646.877.573
Tạm ứng cho nhân viên (*)	86.872.523.478	61.276.866
Phải thu do thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư	-	5.986.485.916
Khác	351.601.046	599.114.791
Dài hạn	511.342.260	511.342.260
Ký quỹ	511.342.260	511.342.260
TỔNG CỘNG	87.735.466.784	7.158.219.833
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu bên khác	75.935.466.784	7.157.723.033
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 34)	11.800.000.000	496.800
(*) Bao gồm trong số cuối kỳ là các khoản tạm ứng cho nhân viên với số tiền là 74.924.711.000 VND đã được đảm bảo bằng cổ phiếu thuộc sở hữu bởi các cổ đông của Nhóm Công ty (Thuyết minh số 34).		

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Hàng hóa	58.220.245.000	28.704.705.391
Thành phẩm	38.470.585.824	10.935.837.209
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	109.639.179	57.149.179
Hàng gửi đi bán	-	32.179.222.688
TỔNG CỘNG	96.800.470.003	71.876.914.467

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn	690.416.768	1.142.523.475
Thuê văn phòng	430.421.354	694.431.276
Công cụ, dụng cụ	90.768.849	240.191.051
Khác	169.226.565	207.901.148
Dài hạn	1.804.800.436	1.835.291.041
Công cụ, dụng cụ	1.491.295.594	1.284.572.664
Chi phí cải tạo văn phòng	184.070.481	302.524.737
Khác	129.434.361	248.193.640
TỔNG CỘNG	2.495.217.204	2.977.814.516

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Giảm do thoái vốn công ty con	VND Ngày 30 tháng 9 năm 2025
Phải nộp					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.202.349.688	14.838.009.260	(7.159.502.481)	(7.054.259.153)	14.826.597.314
Thuế giá trị gia tăng	332.749.802	42.295.263.994	(40.866.481.336)	-	1.761.532.460
Thuế thu nhập cá nhân	70.969.890	1.125.991.424	(1.152.535.353)	-	44.425.961
Thuế khác	127.045.357	1.295.954.245	(1.295.954.245)	(127.045.357)	-
TỔNG CỘNG	14.733.114.737	59.555.218.923	(50.474.473.415)	(7.181.304.510)	16.632.555.735
Phải thu					
Thuế giá trị gia tăng	14.920.147.358	39.350.247.289	(39.422.322.328)	(10.159.277.246)	4.688.795.073

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Khác	VND Tổng cộng
Nguyên giá:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	42.594.381.828	81.227.733.044	62.919.382.527	120.000.000	186.861.497.399
Mua mới	-	14.900.000.000	19.924.082.990	-	34.824.082.990
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	146.832.725	-	-	146.832.725
Thoái vốn công ty con	(26.744.381.828)	(52.954.311.989)	-	-	(79.698.693.817)
Thanh lý	(191.349.793)	-	(3.736.038.158)	-	(3.927.387.951)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025	15.658.650.207	43.320.253.780	79.107.427.359	120.000.000	138.206.331.346
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(6.283.501.259)	(24.011.618.778)	(12.350.293.052)	(59.290.323)	(42.704.703.412)
Khấu hao trong kỳ	(1.157.588.665)	(5.218.834.654)	(5.253.551.562)	(20.811.426)	(11.650.786.307)
Thoái vốn công ty con	6.496.385.106	24.168.214.169	-	-	30.664.599.275
Thanh lý	55.987.495	-	1.336.483.571	-	1.392.471.066
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025	(888.717.323)	(5.062.239.263)	(16.267.361.043)	(80.101.749)	(22.298.419.378)
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	36.310.880.569	57.216.114.266	50.569.089.475	60.709.677	144.156.793.987
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025	14.769.932.884	38.258.014.517	62.840.066.316	39.898.251	115.907.911.968
<i>Trong đó:</i>					
Tài sản cầm cố, thế chấp (Thuyết minh số 23)	-	-	62.840.066.316	-	62.840.066.316

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND
	<i>Quyền sử dụng đất</i>
Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	29.520.084.277
Thoái vốn công ty con	(11.320.084.277)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025	18.200.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(1.100.558.131)
Hao mòn trong kỳ	(179.139.423)
Thoái vốn công ty con	1.057.219.001
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025	(222.478.553)
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	28.419.526.146
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025	17.977.521.447

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Nhà cửa và quyền sử dụng đất</i>	<i>Nội thất</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 (Trình bày lại - Thuyết minh số 35)	501.699.000.000	8.735.700.622	510.434.700.622
và ngày 30 tháng 9 năm 2025			
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 (Trình bày lại - Thuyết minh số 35)	(1.231.850.223)	(1.446.408.793)	(2.678.259.016)
Hao mòn trong kỳ	(1.847.775.335)	(2.213.018.370)	(4.060.793.705)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025	(3.079.625.558)	(3.659.427.163)	(6.739.052.721)
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 (Trình bày lại - Thuyết minh số 35)	500.467.149.777	7.289.291.829	507.756.441.606
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025	498.619.374.442	5.076.273.459	503.695.647.901
Trong đó:			
Tài sản cầm cố, thế chấp (Thuyết minh số 23)	498.619.374.442	-	498.619.374.442

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Nhóm Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất bởi vì các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý bất động sản đầu tư này có thể khác giá trị ghi sổ.

Bất động sản đầu tư của Nhóm Công ty được sử dụng để cho thuê. Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày tại *Thuyết minh số 26.1* và *Thuyết minh số 27*.

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Máy móc đang lắp đặt	587.838.000	7.334.256.597

16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND		
	Nam An	Enterprise	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 (<i>Trình bày lại - Thuyết minh số 35</i>)	145.393.024.305	45.063.734.171	190.456.758.476
Thoái vốn công ty con	(145.393.024.305)	-	(145.393.024.305)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025	-	45.063.734.171	45.063.734.171
Phân bổ lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 (<i>Trình bày lại - Thuyết minh số 35</i>)	(14.539.302.431)	(1.689.890.031)	(16.229.192.462)
Phân bổ trong kỳ	(3.634.825.608)	(3.379.780.063)	(7.014.605.671)
Thoái vốn công ty con	18.174.128.039	-	18.174.128.039
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025	-	(5.069.670.094)	(5.069.670.094)
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 (<i>Trình bày lại - Thuyết minh số 35</i>)	130.853.721.874	43.373.844.140	174.227.566.014
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025	-	39.994.064.077	39.994.064.077

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam An	64.634.665.000	-
Công ty TNHH Nông sản Phúc Thịnh	13.330.288.760	-
Minh Win Trading Co., Ltd	13.356.337.000	-
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu An Vi	-	122.834.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Hội	-	94.254.750.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Sản xuất Khánh Tường	-	43.958.000.000
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất Nhập khẩu Nông sản Văn Dũng	-	40.738.065.700
Khác	8.033.483.779	60.204.473.308
TỔNG CỘNG	99.354.774.539	361.989.289.008

18. 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	26.799.808.000	-
Công ty Cổ phần Quốc Tế Gia	498.920.000	107.456.348.150
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Thuận Minh	-	113.335.895.725
Khác	170.625.250	84.577.175.710
TỔNG CỘNG	27.469.353.250	305.369.419.585

19. 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	3.850.867.618	625.965.874
Dự phòng các hợp đồng có rủi ro lớn	-	2.600.000.000
Khác	2.855.070.394	7.521.978.519
TỔNG CỘNG	12.555.938.012	10.747.944.393

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Cho thuê xe	<u>235.000.000</u>	<u>115.000.000</u>

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ký quỹ đã nhận	4.731.216.828	5.108.227.348
Cổ tức phải trả	590.593.500	573.243.500
Lãi vay	-	8.626.347.637
Phải trả khác	<u>403.002.000</u>	<u>4.260.877.287</u>
TỔNG CỘNG	<u>5.724.812.328</u>	<u>18.568.695.772</u>
Trong đó:		
- Phải trả các bên khác	5.335.132.328	14.307.001.445
- Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)	<u>389.680.000</u>	<u>4.261.694.327</u>

22. 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	<u>1.479.610.617</u>	<u>1.479.610.617</u>

Công ty Cổ phần TCO Holdings

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

23. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Vay trong kỳ	Trả trong kỳ	Phân loại lại	Giảm do thoái vốn công ty con	VND Ngày 30 tháng 9 năm 2025
Ngắn hạn	313.531.536.000	307.220.454.547	(12.396.637.430)	5.835.309.988	(347.150.514.570)	267.040.148.535
Trái phiếu chuyển đổi (Thuyết minh số 24)	-	257.320.454.547	-	-	-	257.320.454.547
Vay ngắn hạn dài hạn đến hạn trả	13.531.536.000	-	(12.347.152.000)	5.835.309.988	-	7.019.693.988
(Thuyết minh số 23.2)						
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	300.000.000.000	49.900.000.000	(49.485.430)	-	(347.150.514.570)	2.700.000.000
Dài hạn	575.810.260.000	310.444.000.000	(567.759.499.996)	(5.835.309.988)	-	312.659.450.016
Vay ngân hàng	304.884.260.000	310.444.000.000	(296.833.499.996)	(5.835.309.988)	-	312.659.450.016
(Thuyết minh số 23.2)						
Vay cá nhân	270.926.000.000	-	(270.926.000.000)	-	-	-
TỔNG CỘNG	889.341.796.000	617.664.454.547	(580.156.137.426)	-	(347.150.514.570)	579.699.598.551

23.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

Chi tiết khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất (% /năm)	Hình thức đảm bảo
VND					
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam					
Khoản vay 1	2.700.000.000	Ngày 24 tháng 7 năm 2026	Tài trợ cho hoạt động kinh doanh vận tải	6,2	Phương tiện vận tải thuộc sở hữu của Công ty TNHH MTV TCO Logistics (Thuyết minh số 12)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

23. VAY (tiếp theo)

23.2 Vay dài hạn ngân hàng

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam					
Khoản vay 1	296.000.000.000	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2026 đến ngày 27 tháng 6 năm 2039	Tài trợ để nhận chuyển nhượng vốn góp	6,5	Tòa nhà thuộc sở hữu của Enterprise (Thuyết minh số 14); Cổ phiếu của Công ty Cổ phần TCO Holdings và toàn bộ phần vốn góp của TCO Real tại Enterprise
Khoản vay 2	5.300.000.000	Từ ngày 15 tháng 1 năm 2026 đến ngày 22 tháng 7 năm 2030	Mua phương tiện vận tải	7,5	Phương tiện vận tải thuộc sở hữu của Công ty TNHH MTV TCO Logistics (Thuyết minh số 12)
Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại					
Khoản vay 1	4.953.650.000	Từ ngày 26 tháng 10 năm 2025 đến ngày 25 tháng 10 năm 2031	Mua phương tiện vận tải	9,4	Phương tiện vận tải thuộc sở hữu của Công ty TNHH MTV TCO Logistics (Thuyết minh số 12)
Công ty TNHH MTV Tài chính Toyota Việt Nam					
Khoản vay 1	3.457.666.668	Từ ngày 5 tháng 10 năm 2025 đến ngày 14 tháng 3 năm 2033	Mua phương tiện vận tải	6,99	Phương tiện vận tải thuộc sở hữu của Công ty TNHH MTV TCO Logistics (Thuyết minh số 12)
Khoản vay 2	2.652.666.668	Từ ngày 5 tháng 10 năm 2025 đến ngày 8 tháng 3 năm 2033	Mua phương tiện vận tải	6,99	Phương tiện vận tải thuộc sở hữu của Công ty TNHH MTV TCO Logistics (Thuyết minh số 12)
Khoản vay 3	2.652.666.668	Từ ngày 5 tháng 10 năm 2025 đến ngày 8 tháng 3 năm 2033	Mua phương tiện vận tải	6,99	Phương tiện vận tải thuộc sở hữu của Công ty TNHH MTV TCO Logistics (Thuyết minh số 12)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai					
Khoản vay 1	2.447.494.000	Từ ngày 26 tháng 12 năm 2025 đến ngày 2 tháng 6 năm 2026	Mua phương tiện vận tải	9,5	Phương tiện vận tải thuộc sở hữu của Công ty TNHH MTV TCO Logistics (Thuyết minh số 12)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

23. VAY (tiếp theo)

23.2 Vay dài hạn ngân hàng (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau: (tiếp theo)

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
	(VND)				

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh 7

Khoản vay 1	2.215.000.000	Từ ngày 26 tháng 10 năm 2025 đến ngày 26 tháng 2 năm 2029	Mua phương tiện vận tải	12,5	Phương tiện vận tải thuộc sở hữu của Công ty TNHH MTV TCO Logistics (Thuyết minh số 12)
-------------	---------------	---	-------------------------	------	---

TỔNG CỘNG 319.679.144.004

Trong đó:

Vay dài hạn	312.659.450.016
Vay dài hạn đến hạn trả	7.019.693.988

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

24. TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI

	VND
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025
Giá trị trái phiếu chuyển đổi	260.000.000.000
Cơ cấu vốn chủ sở hữu (Thuyết minh số 25.1)	(2.363.636.364)
Cơ cấu nợ gốc ghi nhận ban đầu	257.636.363.636
Cộng: Giá trị phân bổ lũy kế phần giá trị chiết khấu	59.090.910
Số đầu kỳ	-
Số phân bổ tăng trong kỳ	59.090.910
Số cuối kỳ	59.090.910
Trừ: Giá trị phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	(374.999.999)
Số đầu kỳ	-
Chi phí phát hành trái phiếu	(500.000.000)
Số phân bổ giảm trong kỳ	125.000.001
Số cuối kỳ	(374.999.999)
Cơ cấu nợ gốc tại ngày cuối kỳ	257.320.454.547

Vào ngày 8 tháng 7 năm 2025, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc chào bán 2.600 trái phiếu chuyển đổi với số tiền là 260.000.000.000 VND với lãi suất 9%/năm 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/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 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	VND
						Tổng cộng
Cho năm tài chính từ ngày 1 tháng 1 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	187.110.000.000	-	29.926.933.100	2.781.094.734	95.755.017.616	315.573.045.450
Lợi nhuận thuần trong năm		-				
(Trình bày lại - Thuyết minh số 35)	-		-	-	18.156.804.394	18.156.804.394
Phát hành cổ phiếu	126.096.220.000	-	(29.926.933.100)	(2.781.094.734)	(93.388.192.166)	-
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	(303.099.714)	(303.099.714)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	313.206.220.000	-	-	-	20.220.530.130	333.426.750.130
(Trình bày lại - Thuyết minh số 35)						
Cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	313.206.220.000	-	-	-	20.220.530.130	333.426.750.130
(Trình bày lại - Thuyết minh số 35)						
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	-	2.363.636.364	-	-	-	2.363.636.364
(Thuyết minh số 24)	-	-	-	-	37.341.101.928	37.341.101.928
Lợi nhuận thuần trong kỳ						
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025	313.206.220.000	2.363.636.364	-	-	57.561.632.058	373.131.488.422

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.2 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

25.3 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 HỢP NHẤT (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. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.4 Lãi trên mỗi cổ phiếu

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	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 (Trình bày lại - Thuyết minh số 35)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	37.341.101.928	18.156.804.394
Ảnh hưởng suy giảm do chi phí lãi vay phát sinh từ trái phiếu chuyển đổi	5.909.090.910	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	43.250.192.838	18.156.804.394
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	31.320.622	31.320.622
Ảnh hưởng suy giảm do Trái phiếu chuyển đổi	26.000.000	-
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	57.320.622	31.320.622
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	1.192	580
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	755	580

25.5 Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát

		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 (Trình bày lại - Thuyết minh số 35)
Số đầu kỳ	384.485.976	3.006.052.881
Lợi nhuận thuần trong kỳ	12.282.839	23.249.748
Cổ tức công bố	(17.350.000)	(19.849.900)
Giảm do thanh lý công ty con	(82.889.127)	-
Tăng do hợp nhất công ty	-	71.923.532
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát	-	(2.696.890.285)
Số cuối kỳ	296.529.688	384.485.976

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch 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
Tổng doanh thu và doanh thu thuần	816.794.573.940	3.538.239.728.906
Trong đó:		
Doanh thu bán lương thực - gạo	718.546.724.540	3.387.891.664.305
Doanh thu dịch vụ vận tải	55.147.387.856	133.457.574.465
Doanh thu cho thuê	33.107.428.717	16.875.604.636
Doanh thu cung cấp thu xếp kinh doanh gạo	9.993.032.827	-
Doanh thu cước vận tải biển	-	14.885.500
Trong đó:		
Doanh thu từ bên khác	816.794.573.940	3.538.239.728.906

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	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
Lãi thoái vốn công ty con (Thuyết minh số 4.1)	51.165.554.214	-
Lãi tiền gửi và lãi cho vay	421.381.955	10.670.336.691
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	7.146.029.999
Khác	115.142.286	30.413.627
TỔNG CỘNG	51.702.078.455	17.846.780.317

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	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 (Trình bày lại - Thuyết minh số 35)
Giá vốn bán lương thực - gạo	685.783.406.842	3.308.181.216.479
Giá vốn dịch vụ vận tải	52.204.488.893	127.210.909.141
Giá vốn cho thuê	7.744.507.191	4.058.106.758
Giá vốn cung cấp thu xếp kinh doanh gạo	3.468.031.645	-
TỔNG CỘNG	749.200.434.571	3.439.450.232.378

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

		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
Lãi vay	34.623.148.929	47.449.212.434
Lãi trái phiếu	5.909.090.910	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	487.630.000	-
Chi phí phát hành trái phiếu	125.000.001	-
TỔNG CỘNG	41.144.869.840	47.449.212.434

29. CHI PHÍ BÁN HÀNG

		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
Chi phí vật liệu bao bì	355.648.650	2.092.540.000
Phí ủy thác xuất khẩu	-	1.722.765.000
Khác	214.078.354	388.016.885
TỔNG CỘNG	569.727.004	4.203.321.885

30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

		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 (Trình bày lại - Thuyết minh số 35)
Phân bổ lợi thế thương mại	7.014.605.671	16.229.192.462
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.732.999.103	8.271.761.964
Chi phí nhân viên	6.035.856.407	6.365.748.665
Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)	871.646.346	(1.280.135.557)
Chi phí khấu hao tài sản cố định	104.942.964	346.259.430
Khác	1.286.457.335	1.694.271.389
TỔNG CỘNG	22.046.507.826	31.627.098.353

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

31. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	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 (Trình bày lại - Thuyết minh số 35)
	VND	
Thu nhập khác	1.723.394	18.371.004
Khác	1.723.394	18.371.004
Chi phí khác	(3.593.096.981)	(2.648.326.372)
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định	(777.341.129)	-
Dự phòng các hợp đồng rủi ro lớn	-	(2.600.000.000)
Khác	(2.815.755.852)	(48.326.372)
LỖ KHÁC	(3.591.373.587)	(2.629.955.368)

32. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	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 (Trình bày lại - Thuyết minh số 35)
	VND	
Chi phí nguyên vật liệu	439.177.619.668	1.258.466.497.686
Chi phí hàng hóa	234.376.647.167	2.001.081.110.329
Chi phí dịch vụ mua ngoài	63.096.201.886	133.439.432.508
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	15.890.719.435	17.377.059.995
Chi phí nhân viên	10.987.819.316	14.136.462.196
Phân bổ lợi thế thương mại	7.014.605.671	16.229.192.462
Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)	871.646.346	(1.280.135.557)
Chi phí khác	3.061.325.547	7.095.979.536
TỔNG CỘNG	774.476.585.036	3.446.545.599.155

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Công ty và công ty con có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") bằng 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty và công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ 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 sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.1 Chi phí thuế TNDN

	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
Chi phí thuế TNDN	14.826.597.314	12.577.119.204
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	11.411.946	43.414.927
Chi phí thuế TNDN hiện hành	14.838.009.260	12.620.534.131
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	(247.654.460)	(73.899.468)
TỔNG CỘNG	14.590.354.800	12.546.634.663

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

	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 (Trình bày lại - Thuyết minh số 35)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	51.943.739.567	30.726.688.805
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty	10.388.747.913	6.145.337.760
<i>Các khoản điều chỉnh</i>		
Chi phí không được trừ	2.123.475.523	738.734.317
Phân bổ lợi thế thương mại	1.402.921.134	3.245.838.492
Thoái vốn công ty con	(10.235.301.747)	-
Lỗ thuế chưa ghi nhận thuế hoãn lại	8.012.877.169	1.219.562.918
Chênh lệch tạm thời chưa ghi nhận thuế hoãn lại	(27.072.460)	-
Thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	11.411.946	43.414.927
Chênh lệch khấu hao TSCĐ phát sinh do hợp nhất kinh doanh	274.021.028	994.098.179
Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chuyển sang năm sau	2.857.814.427	1.032.491.024
Lỗ năm trước chuyển sang	(92.503.831)	-
Sử dụng chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định năm trước chuyển sang	(117.272.686)	(872.842.954)
Khác	(8.763.616)	-
Chi phí thuế TNDN	14.590.354.800	12.546.634.663

33.2 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 Nhóm Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.3 Lỗi thuế chuyển sang từ năm trước

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm 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, Nhóm Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 45.718.354.880 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 6.116.488.189 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

VND					
Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 30/9/2025	Không được chuyển lỗ tại ngày 30/9/2025	Chưa chuyển lỗ
2023	2028	18.673.600	(2.488.675)	-	16.184.925
2024	2029	6.097.814.589	(460.030.480)	-	5.637.784.109
2025	2030	40.064.385.846	-	-	40.064.385.846
TỔNG CỘNG		46.180.874.035	(462.519.155)	-	45.718.354.880

Lỗ tính thuế ước tính theo các tờ khai thuế của Nhóm Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Nhóm Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại trị giá 45.718.354.880 VND do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

33.4 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

Nhóm 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, Nhóm Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai như sau:

VND					
Năm phát sinh	Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế 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	Chi phí lãi vay chưa được trừ không còn được chuyển sang năm sau đến ngày 30/9/2025	Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 30/9/2025
2022	2027	7.909.294.376	(4.206.734.706)	-	3.702.559.670
2023	2028	21.335.987.080	(157.480.066)	-	21.178.507.014
2024	2029	5.162.455.120	-	-	5.162.455.120
2025	2030	14.289.072.136	-	-	14.289.072.136
TỔNG CỘNG		48.696.808.712	(4.364.214.772)	-	44.332.593.940

Đây là các khoản chi phí lãi vay không được trừ thuế TNDN ước tính theo tờ khai thuế của Công ty mẹ và các công ty con chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Nhóm 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 44.332.593.940 VND tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 30.043.521.804 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 HỢP NHẤT (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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.5 Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Nhóm Công ty đã ghi nhận tài sản thuế hoãn lại và thuế hoãn lại phải trả với các biến động trong kỳ này và năm trước như sau:

VND

Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024 (Trình bày lại - Thuyết minh số 35)	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
Tài sản thuế TNDN hoãn lại			
Chênh lệch từ đánh giá lại giá trị tài sản tại ngày mua công ty con (Thuyết minh số 4.2)	11.660.200.000	11.660.200.000	-
Lợi nhuận chưa thực hiện	247.654.460	-	247.654.460
	11.907.854.460	11.660.200.000	247.654.460
Thuế TNDN hoãn lại phải trả			
Chênh lệch từ đánh giá lại giá trị trong hợp nhất kinh doanh	(515.876.452)	(12.200.870.439)	-
Lỗi chưa thực hiện	-	(1.347.563.425)	-
	(515.876.452)	(13.548.433.864)	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại (thuế TNDN hoãn lại phải trả) thuần			
	11.391.978.008	(1.888.233.864)	
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất		247.654.460	73.899.468

Tình hình tăng, giảm thuế thu nhập hoãn lại trong kỳ như sau:

	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	(1.888.233.864)	(13.622.333.332)
Tăng do lợi nhuận chưa thực hiện	247.654.460	-
Giảm do thoái vốn tại công ty con	13.032.557.412	-
Giảm do thanh lý tài sản	-	1.421.462.893
Số cuối kỳ	<u>11.391.978.008</u>	<u>(12.200.870.439)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Bên cạnh các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 1, danh sách bên liên quan khác với Nhóm Công ty trong kỳ và tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 như sau:

Bên liên quan

Mối quan hệ

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 02 năm 2025)
Bà Cao Thị Mỹ Anh	Trưởng ban Kiểm toán nội bộ (từ ngày 24 tháng 02 năm 2025)
Công ty Cổ phần Chế biến lương thực Sao Mới	Công ty có liên quan đến Chủ tịch HĐQT (đến ngày 20 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)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

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

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

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
Công ty Cổ phần Chế biến Lương thực Sao Mới	Mua hàng	70.149.399.862	4.914.000.000
Ông Bùi Lê Quốc Bảo	Trả tiền mượn	57.104.327	3.431.558.000
	Tạm ứng		
	công tác phí	15.000.000	50.943.424
	Hoàn ứng	2.027.229	30.371.345
	Mượn tiền	-	4.200.000.000
Bà Lữ Kiều An	Tạm ứng công tác phí	19.350.120	21.320.800
Ông Nguyễn Thế An	Tạm ứng cho mục đích kinh doanh	11.800.000.000	10.000.000
	Tạm ứng công tác phí	110.000.000	10.000.000

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

		VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu ngắn hạn khác			
Ông Nguyễn Thế An	Tạm ứng cho mục đích kinh doanh	11.800.000.000	-
Bà Lữ Kiều An	Tạm ứng công tác phí	-	496.800
		11.800.000.000	496.800
Phải trả ngắn hạn khác			
Ông Bùi Lê Quốc Bảo	Mượn tiền	374.900.000	4.257.104.327
Ông Nguyễn Thế An	Cổ tức	14.780.000	4.590.000
		389.680.000	4.261.694.327

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

34. 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:

		VND	
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	234.874.625	18.166.667
Ông Phạm Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT (đến ngày 12 tháng 9 năm 2024)	-	795.324.122
Ông Bùi Lê Quốc Bảo	Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT	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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, một phần số lượng cổ phiếu thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Hoàng Nam và Ông Bùi Lê Quốc Bảo đã được dùng để đảm bảo cho các khoản tạm ứng cho nhân viên (Thuyết minh số 8).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

35. TRÌNH BÀY LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, Nhóm Công ty đã áp dụng kế toán ban đầu để ghi nhận giao dịch hợp nhất kinh doanh đối với Enterprise. Trong năm 2025, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc kế toán ban đầu cho các giao dịch này (Thuyết minh số 4.2). Theo đó, một số dữ liệu tương ứng trên báo cáo tài chính hợp nhất đã được trình bày lại như sau:

			VND
Khoản mục	Ngày 31 tháng 12 năm 2024 (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Ngày 31 tháng 12 năm 2024 (đã được trình bày lại)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Bất động sản đầu tư	565.914.291.827	(58.157.850.221)	507.756.441.606
- Nguyên giá	568.735.700.622	(58.301.000.000)	510.434.700.622
- Giá trị khấu hao lũy kế	(2.821.408.795)	143.149.779	(2.678.259.016)
Lợi thế thương mại	130.853.721.874	43.373.844.140	174.227.566.014
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	11.660.200.000	11.660.200.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	23.337.835.207	(3.117.305.077)	20.220.530.130
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	390.986.980	(6.501.004)	384.485.976

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Khoản mục	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 (đã được trình bày lại)
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	3.439.593.382.157	(143.149.779)	3.439.450.232.378
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	98.646.346.749	143.149.779	98.789.496.528
Chi phí quản lý doanh nghiệp	29.937.208.322	1.689.890.031	31.627.098.353
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	34.903.384.425	(1.546.740.252)	33.356.644.173
Thu nhập khác	1.588.935.829	(1.570.564.825)	18.371.004
Lỗ khác	(1.059.390.543)	(1.570.564.825)	(2.629.955.368)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	33.843.993.882	(3.117.305.077)	30.726.688.805
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN	21.297.359.219	(3.117.305.077)	18.180.054.142
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	21.274.109.471	(3.117.305.077)	18.156.804.394
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	679	(99)	580
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	679	(99)	580

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	33.843.993.882	(3.117.305.077)	30.726.688.805
Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	32.059.512.205	1.546.740.252	33.606.252.457
Lãi từ hoạt động đầu tư	(12.267.211.554)	1.570.564.825	(10.696.646.729)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Nhóm Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Hoạt động chính của Nhóm Công ty được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty không bị tác động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Tổng Giám đốc nhận định là Nhóm Công ty chỉ có một bộ phận theo khu vực địa lý. Theo đó, thông tin theo bộ phận theo khu vực địa lý không được trình bày.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau:

	Cung cấp dịch vụ	Kinh doanh thương mại	Các khoản loại trừ	Tổng cộng
				VND
Cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025				
Doanh thu				
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	98.247.849.400	718.546.724.540	-	816.794.573.940
Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận	1.600.600.000	65.625.610.710	(67.226.210.710)	-
Tổng doanh thu	99.848.449.400	784.172.335.250	(67.226.210.710)	816.794.573.940
Chi phí bộ phận	(82.012.859.259)	(757.030.020.852)	67.226.210.710	(771.816.669.401)
Lợi nhuận bộ phận	17.835.590.141	27.142.314.398	-	44.977.904.539
Thu nhập từ hoạt động tài chính - thuần				10.557.208.615
Lỗ khác - thuần				(3.591.373.587)
Thuế TNDN hiện hành và thu nhập thuế TNDN hoãn lại				(14.590.354.800)
Lợi nhuận kế toán sau thuế				37.353.384.767
Tài sản bộ phận	2.165.654.360.960	385.940.392.588	(1.434.183.363.435)	1.117.411.390.113
Nợ phải trả bộ phận	710.374.406.123	263.730.014.861	(230.121.048.981)	743.983.372.003

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau: (tiếp theo)

	Cung cấp dịch vụ	Kinh doanh thương mại	Các khoản loại trừ	VND
				Tổng cộng
Cho năm tài chính từ ngày 1 tháng 1 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 (Trình bày lại - Thuyết minh số 35)				
Doanh thu				
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	150.348.064.601	3.387.891.664.305	-	3.538.239.728.906
Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận	3.679.099.500	14.458.066.246	(18.137.165.746)	-
Tổng doanh thu	154.027.164.101	3.402.349.730.551	(18.137.165.746)	3.538.239.728.906
Chi phí bộ phận	(144.607.695.852)	(3.348.810.122.510)	18.137.165.746	(3.475.280.652.616)
Lợi nhuận bộ phận	9.419.468.249	53.539.608.041	-	62.959.076.290
Lỗ từ hoạt động tài chính - thuần				(29.602.432.117)
Lỗ khác - thuần				(2.629.955.368)
Thuế TNDN hiện hành				(12.546.634.663)
Lợi nhuận kế toán sau thuế				18.180.054.142
Tài sản bộ phận	2.230.590.929.901	1.084.370.032.265	(1.364.757.623.579)	1.950.203.338.587
Nợ phải trả bộ phận	818.799.063.064	876.160.683.571	(78.567.644.154)	1.616.392.102.481

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

37. CÁC CAM KẾT

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Nhóm Công ty hiện đang thuê văn phòng 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:

	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dưới 1 năm	1.973.529.474	1.822.683.775
Từ 1 năm đến 5 năm	4.043.097.538	5.078.409.363
TỔNG CỘNG	6.016.627.012	6.901.093.138

Cam kết khác

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Nhóm Công ty có khoản bảo lãnh cho khoản vay ngân hàng của 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 giá trị bảo lãnh là 297.000.000.000 VND.

38. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Nhóm Công ty 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 yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm 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