

## **Công ty Cổ phần Tập đoàn Kido**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Kido

## MỤC LỤC

|                                               | <i>Trang</i> |
|-----------------------------------------------|--------------|
| Thông tin chung                               | 1 - 2        |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất                 | 3 - 5        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 6 - 7        |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất           | 8 - 9        |
| Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất        | 10 - 49      |

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Kido

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Kido ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103001184 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 6 tháng 9 năm 2002, các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy phép Niêm yết số 39/UBCK-GPNY do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 18 tháng 11 năm 2005.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là mua bán thực phẩm, dầu nguyên liệu và quản lý các khoản đầu tư vào các công ty con.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số Lầu 3, Tháp V5, Sunrise City South, số 23 Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

|                           |                    |                                    |
|---------------------------|--------------------|------------------------------------|
| Ông Trần Kim Thành        | Chủ tịch           |                                    |
| Ông Trần Lệ Nguyên        | Phó Chủ tịch       |                                    |
| Bà Vương Bửu Linh         | Thành viên         |                                    |
| Bà Vương Ngọc Xiêm        | Thành viên         |                                    |
| Ông Trần Quốc Nguyên      | Thành viên         |                                    |
| Bà Nguyễn Thị Xuân Liễu   | Thành viên         |                                    |
| Ông Nguyễn Văn Thuận      | Thành viên độc lập | miễn nhiệm ngày 5 tháng 6 năm 2025 |
| Ông Nguyễn Gia Huy Chương | Thành viên độc lập | miễn nhiệm ngày 5 tháng 6 năm 2025 |
| Ông Nguyễn Đức Trí        | Thành viên độc lập | miễn nhiệm ngày 5 tháng 6 năm 2025 |
| Ông Nguyễn Quốc Bảo       | Thành viên độc lập | bổ nhiệm ngày 5 tháng 6 năm 2025   |
| Ông Lê Cao Thuận          | Thành viên độc lập | bổ nhiệm ngày 5 tháng 6 năm 2025   |

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

|                        |            |
|------------------------|------------|
| Bà Nguyễn Thị Ngọc Chi | Trưởng Ban |
| Ông Lương Quang Hiến   | Thành viên |
| Bà Lương Mỹ Duyên      | Thành viên |

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Ông Trần Lệ Nguyên      | Tổng Giám đốc     |
| Bà Vương Bửu Linh       | Phó Tổng Giám đốc |
| Bà Vương Ngọc Xiêm      | Phó Tổng Giám đốc |
| Bà Nguyễn Thị Xuân Liễu | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Trần Quốc Nguyên    | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Wang Ching Hua      | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Mai Xuân Trầm       | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Bùi Thanh Tùng      | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Trần Tiến Hoàng     | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Mã Thanh Danh       | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Nguyễn Công Hạo     | Phó Tổng Giám đốc |

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Kido

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## 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 Trần Kim Thành.

Ông Trần Lệ Nguyên được Ông Trần Kim Thành ủy quyền để ký báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 theo Giấy Ủy quyền số 20/2025/UQ-KDC ngày 1 tháng 7 năm 2025.

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
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 |
|------------|----------------------------------------------|-------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | <b>5.188.203.038.490</b> | <b>6.299.254.818.797</b>  |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>6</b>    | <b>607.088.600.219</b>   | <b>1.352.673.438.979</b>  |
| 111        | 1. Tiền                                      |             | 357.088.600.219          | 1.001.392.180.596         |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền                |             | 250.000.000.000          | 351.281.258.383           |
| <b>120</b> | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         |             | <b>400.195.885</b>       | <b>174.100.195.885</b>    |
| 121        | 1. Chứng khoán kinh doanh                    |             | 401.120.064              | 401.120.064               |
| 122        | 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh  |             | (924.179)                | (924.179)                 |
| 123        | 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 15.1        | -                        | 173.700.000.000           |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | <b>7</b>    | <b>3.059.550.381.875</b> | <b>3.351.296.285.371</b>  |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          |             | 366.450.732.514          | 393.435.831.419           |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          |             | 296.190.210.717          | 223.026.187.764           |
| 135        | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn              |             | 2.197.800.000.000        | 1.740.000.000.000         |
| 136        | 4. Phải thu ngắn hạn khác                    |             | 209.005.954.225          | 1.004.333.192.761         |
| 137        | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        |             | (9.898.113.532)          | (9.498.926.573)           |
| 139        | 6. Tài sản thiếu chờ xử lý                   |             | 1.597.951                | -                         |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>8</b>    | <b>1.378.395.985.326</b> | <b>1.274.440.222.955</b>  |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                              |             | 1.378.707.533.876        | 1.276.112.550.361         |
| 149        | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho            |             | (311.548.550)            | (1.672.327.406)           |
| <b>150</b> | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              |             | <b>142.767.875.185</b>   | <b>146.744.675.607</b>    |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 9           | 20.372.620.850           | 24.795.512.453            |
| 152        | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   | 18          | 113.274.394.181          | 102.721.121.187           |
| 153        | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 18          | 9.120.860.154            | 19.228.041.967            |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
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 |
|------------|---------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                                           |             | <b>7.886.691.738.300</b>  | <b>7.180.280.593.844</b>  |
| <b>210</b> | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>                                | <b>10</b>   | <b>24.277.151.672</b>     | <b>21.222.201.747</b>     |
| 212        | 1. Trả trước cho người bán dài hạn                                  |             | 8.479.145.830             | 8.479.145.830             |
| 216        | 2. Phải thu dài hạn khác                                            |             | 15.798.005.842            | 12.743.055.917            |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>                                          |             | <b>2.536.195.214.131</b>  | <b>2.592.705.595.639</b>  |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                                         | 11          | 954.449.722.351           | 943.690.798.640           |
| 222        | Nguyên giá                                                          |             | 2.304.335.133.448         | 2.222.768.478.323         |
| 223        | Giá trị khấu hao lũy kế                                             |             | (1.349.885.411.097)       | (1.279.077.679.683)       |
| 227        | 2. Tài sản cố định vô hình                                          | 12          | 1.581.745.491.780         | 1.649.014.796.999         |
| 228        | Nguyên giá                                                          |             | 2.477.708.969.385         | 2.462.116.638.242         |
| 229        | Giá trị khấu hao lũy kế                                             |             | (895.963.477.605)         | (813.101.841.243)         |
| <b>230</b> | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                                     | <b>13</b>   | <b>1.005.815.697.235</b>  | <b>1.043.388.764.815</b>  |
| 231        | 1. Nguyên giá                                                       |             | 1.324.213.814.480         | 1.324.213.814.480         |
| 232        | 2. Giá trị hao mòn lũy kế                                           |             | (318.398.117.245)         | (280.825.049.665)         |
| <b>240</b> | <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>                                  |             | <b>29.544.831.712</b>     | <b>65.015.857.413</b>     |
| 242        | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                                  | 14          | 29.544.831.712            | 65.015.857.413            |
| <b>250</b> | <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>                                  |             | <b>3.221.145.716.890</b>  | <b>2.252.854.109.486</b>  |
| 252        | 1. Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh đồng kiểm soát | 15.2        | 3.880.028.627.044         | 2.911.737.019.640         |
| 254        | 2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn                                | 15.2        | (753.660.362.154)         | (753.660.362.154)         |
| 255        | 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                                  | 15.1        | 94.777.452.000            | 94.777.452.000            |
| <b>260</b> | <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                                     |             | <b>1.069.713.126.660</b>  | <b>1.205.094.064.744</b>  |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn                                        | 9           | 235.076.897.799           | 288.442.630.745           |
| 262        | 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại                                   | 30.3        | 82.050.490.502            | 79.027.249.291            |
| 269        | 3. Lợi thế thương mại                                               | 5           | 752.585.738.359           | 837.624.184.708           |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                                            |             | <b>13.074.894.776.790</b> | <b>13.479.535.412.641</b> |

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 |
|------------|--------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                                        |             | <b>5.797.727.892.938</b>  | <b>6.214.369.166.620</b>  |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                                        |             | <b>4.663.012.516.254</b>  | <b>4.581.960.775.253</b>  |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                               | 16          | 378.113.634.643           | 691.553.402.581           |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                         | 17          | 40.753.444.588            | 42.864.712.255            |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                       | 18          | 74.992.708.246            | 58.552.056.329            |
| 314        | 4. Phải trả người lao động                                   | 19          | 13.931.899.152            | 21.826.311.666            |
| 315        | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                                 | 19          | 435.404.893.846           | 369.491.600.535           |
| 318        | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                         |             | 5.030.474.801             | 4.951.018.938             |
| 319        | 7. Phải trả ngắn hạn khác                                    | 20          | 119.133.883.882           | 77.989.074.765            |
| 320        | 8. Vay ngắn hạn                                              | 21          | 3.448.048.343.281         | 3.188.120.075.305         |
| 322        | 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                                 | 22          | 147.603.233.815           | 126.612.522.879           |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                                        |             | <b>1.134.715.376.684</b>  | <b>1.632.408.391.367</b>  |
| 336        | 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                          |             | 6.360.999.217             | 6.360.999.217             |
| 337        | 2. Phải trả dài hạn khác                                     | 20          | 51.267.549.598            | 52.349.526.642            |
| 338        | 3. Vay dài hạn                                               | 21          | 404.527.407.326           | 872.796.180.110           |
| 341        | 4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                           | 30.3        | 647.807.387.547           | 673.715.984.404           |
| 342        | 5. Dự phòng phải trả dài hạn                                 | 3.14        | 24.752.032.996            | 27.185.700.994            |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                     |             | <b>7.277.166.883.852</b>  | <b>7.265.166.246.021</b>  |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                     |             | <b>7.277.166.883.852</b>  | <b>7.265.166.246.021</b>  |
| 411        | 1. Vốn cổ phần                                               | 22.1        | 2.898.063.160.000         | 2.898.063.160.000         |
| 411a       | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết                     |             | 2.898.063.160.000         | 2.898.063.160.000         |
| 412        | 2. Thặng dư vốn cổ phần                                      | 22.1        | 2.292.253.519.262         | 2.292.253.519.262         |
| 418        | 3. Quỹ đầu tư phát triển                                     | 22.1        | 69.858.995.990            | 69.858.995.990            |
| 420        | 4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu                             | 22.1        | 16.135.952.841            | 16.135.952.841            |
| 421        | 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                         | 22.1        | 1.394.189.332.586         | 1.345.555.006.014         |
| 421a       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước |             | 1.312.016.927.969         | 1.308.244.343.168         |
| 421b       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này                   |             | 82.172.404.617            | 37.310.662.846            |
| 429        | 6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát                           | 22.5        | 606.665.923.173           | 643.299.611.914           |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                                   |             | <b>13.074.894.776.790</b> | <b>13.479.535.412.641</b> |

Trần Minh Nguyệt  
Người lập

Nguyễn Thị Oanh  
Kế toán trưởng

Trần Lê Nguyên  
Tổng Giám đốc

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU                                           | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 | Cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024 | Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 | Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024 |
|-------|----------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 23.1        | 2.487.933.317.589                                      | 2.312.087.302.804                                      | 6.755.055.211.638                                           | 5.980.219.840.280                                           |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 23.1        | (58.564.880.568)                                       | (59.437.587.540)                                       | (168.889.689.237)                                           | (204.571.177.067)                                           |
| 10    | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 23.1        | 2.429.368.437.021                                      | 2.252.649.715.264                                      | 6.586.165.522.401                                           | 5.775.648.663.213                                           |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp            | 24          | (1.957.054.665.622)                                    | (1.831.641.673.763)                                    | (5.385.383.398.509)                                         | (4.724.389.296.601)                                         |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   |             | 472.313.771.399                                        | 421.008.041.501                                        | 1.200.782.123.892                                           | 1.051.259.366.612                                           |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 23.2        | 35.919.291.030                                         | 36.218.261.470                                         | 196.213.545.269                                             | 123.194.831.895                                             |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                               | 25          | (51.475.552.913)                                       | (32.643.200.339)                                       | (158.284.422.102)                                           | (90.397.244.197)                                            |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay                          |             | (50.019.286.737)                                       | (31.024.692.034)                                       | (143.360.713.473)                                           | (86.547.163.815)                                            |
| 24    | 8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết     | 15.2        | 88.309.557.769                                         | 44.587.387.490                                         | 174.308.611.899                                             | 124.326.120.020                                             |
| 25    | 9. Chi phí bán hàng                                | 26          | (335.578.097.318)                                      | (325.714.389.360)                                      | (898.773.447.021)                                           | (810.175.263.958)                                           |
| 26    | 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                   | 27          | (143.696.728.883)                                      | (127.818.548.061)                                      | (388.192.835.854)                                           | (329.802.869.351)                                           |
| 30    | 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        |             | 65.792.241.084                                         | 15.637.552.701                                         | 126.053.576.083                                             | 68.404.941.021                                              |
| 31    | 12. Thu nhập khác                                  | 28          | 8.929.414.649                                          | 1.770.951.304                                          | 36.349.001.269                                              | 4.540.490.824                                               |
| 32    | 13. Chi phí khác                                   | 28          | (1.811.568.957)                                        | (721.008.755)                                          | (5.101.754.491)                                             | (2.745.415.595)                                             |
| 40    | 14. Lợi nhuận khác                                 | 28          | 7.117.845.692                                          | 1.049.942.549                                          | 31.247.246.778                                              | 1.795.075.229                                               |
| 50    | 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              |             | 72.910.086.776                                         | 16.687.495.250                                         | 157.300.822.861                                             | 70.200.016.250                                              |
| 51    | 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | 30.1        | (23.170.788.283)                                       | (19.098.605.122)                                       | (59.608.901.670)                                            | (51.468.873.995)                                            |
| 52    | 17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại                    | 30.1        | 16.942.770.709                                         | 24.719.691.009                                         | 28.931.838.068                                              | 35.380.507.172                                              |
| 60    | 18. Lợi nhuận sau thuế TNDN                        |             | 66.682.069.202                                         | 22.308.581.137                                         | 126.623.759.259                                             | 54.111.649.427                                              |

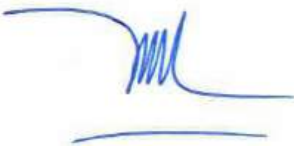
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU                                                 | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 | Cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024 | Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 | Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024 |
|-------|----------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| 61    | 19. Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông của công ty mẹ  | 22.4        | 51.936.793.732                                         | 18.492.725.128                                         | 82.172.404.617                                              | 35.686.371.223                                              |
| 62    | 20. Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông không kiểm soát | 22.5        | 14.745.275.470                                         | 3.815.856.009                                          | 44.451.354.642                                              | 18.425.278.204                                              |
| 70    | 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                             | 22.4        | 179                                                    | 72                                                     | 284                                                         | 138                                                         |
| 71    | 22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                           | 22.4        | 179                                                    | 72                                                     | 284                                                         | 138                                                         |

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 10 năm 2025



Trần Minh Nguyệt  
Người lập



Nguyễn Thị Oanh  
Kế toán trưởng



Trần Lệ Nguyên  
Tổng Giám đốc

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU                                                                             | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 | Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024 |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|       | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                    |             |                                                             |                                                             |
| 01    | <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                                             |             | <b>157.300.822.861</b>                                      | <b>70.200.016.250</b>                                       |
|       | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>                                                     |             |                                                             |                                                             |
| 02    | Khấu hao và hao mòn                                                                  |             | 280.696.489.749                                             | 217.776.407.832                                             |
| 03    | Các khoản dự phòng (hoàn nhập dự phòng)                                              |             | 399.186.959                                                 | (4.426.909.878)                                             |
| 04    | Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ |             | (285.285.223)                                               | (112.136.589)                                               |
| 05    | Lãi từ hoạt động đầu tư                                                              |             | (271.814.201.092)                                           | (152.884.801.143)                                           |
| 06    | Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu phân bổ                              | 25          | 145.271.713.470                                             | 88.458.163.812                                              |
| 08    | <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                 |             | <b>311.568.726.724</b>                                      | <b>219.010.740.284</b>                                      |
| 09    | (Tăng) giảm các khoản phải thu                                                       |             | (160.872.561.572)                                           | 140.750.295.097                                             |
| 10    | Giảm hàng tồn kho                                                                    |             | (102.594.983.515)                                           | 402.356.996.071                                             |
| 11    | Giảm các khoản phải trả                                                              |             | (235.482.287.803)                                           | (2.649.260.162)                                             |
| 12    | Giảm (tăng) chi phí trả trước                                                        |             | 40.626.620.890                                              | (47.042.701.749)                                            |
| 14    | Tiền lãi vay đã trả                                                                  |             | (170.234.569.681)                                           | (104.917.799.334)                                           |
| 15    | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                    | 18          | (55.589.852.393)                                            | (72.604.585.435)                                            |
| 17    | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                               |             | (2.798.683.939)                                             | (3.143.506.879)                                             |
| 20    | <b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh</b>                   |             | <b>(375.377.591.289)</b>                                    | <b>531.760.177.893</b>                                      |
|       | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                       |             |                                                             |                                                             |
| 21    | Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định                                      |             | (52.479.652.204)                                            | (63.804.981.031)                                            |
| 22    | Tiền thu do thanh lý tài sản cố định                                                 |             | 2.187.052.995                                               | 22.694.882                                                  |
| 23    | Tiền chi cho vay, gửi ngân hàng có kỳ hạn và trái phiếu                              |             | (771.000.000.000)                                           | (1.220.000.000.000)                                         |
| 24    | Tiền thu hồi từ tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và trái phiếu                           |             | 486.900.000.000                                             | 671.047.661.697                                             |
| 25    | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                              |             | -                                                           | (616.606.581.881)                                           |
| 26    | Tiền thu hồi từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                       |             | 112.000.000.000                                             | 118.279.980.676                                             |
| 27    | Tiền thu từ lãi tiền gửi, cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                     |             | 99.617.658.505                                              | 36.487.445.886                                              |
| 30    | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                     |             | <b>(122.774.940.704)</b>                                    | <b>(1.074.573.779.771)</b>                                  |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU                                                   | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 | Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024 |
|-------|------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|       | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>         |             |                                                             |                                                             |
| 31    | Tiền thu từ tái phát hành cổ phiếu quỹ                     |             | -                                                           | 29.910.000                                                  |
| 33    | Tiền vay nhận được                                         | 21          | 11.463.320.631.970                                          | 7.236.999.960.016                                           |
| 34    | Tiền chi trả nợ gốc vay                                    | 21          | (11.673.572.136.775)                                        | (7.219.217.323.061)                                         |
| 36    | Cổ tức đã trả cho cổ đông của công ty mẹ                   | 22.3        | (438.390)                                                   | (267.139.637.310)                                           |
|       | Cổ tức đã trả cho cổ đông không kiểm soát                  |             | (38.407.254.654)                                            | (36.718.866.000)                                            |
| 40    | Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính |             | (248.659.197.849)                                           | (286.045.956.355)                                           |
| 50    | Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ         |             | (746.811.729.842)                                           | (828.859.558.233)                                           |
| 60    | Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                            | 6           | 1.352.673.438.979                                           | 2.185.022.243.991                                           |
| 61    | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ    |             | 1.226.891.082                                               | 1.942.379.384                                               |
| 70    | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ                           | 6           | 607.088.600.219                                             | 1.358.105.065.142                                           |

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 10 năm 2025

  
Trần Minh Nguyệt  
Người lập

  
Nguyễn Thị Oanh  
Kế toán trưởng



  
Trần Lê Nguyên  
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

Tập đoàn bao gồm Công ty Cổ phần Tập đoàn Kido ("KDC" hoặc "Công ty"), các công ty con, các công ty liên kết và các công ty liên doanh đồng kiểm soát như sau:

**Công ty**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Kido là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103001184 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 6 tháng 9 năm 2002, và các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy phép Niêm yết số 39/UBCK-GPNY do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 18 tháng 11 năm 2005.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Tập đoàn là bán buôn thực phẩm; sản xuất và kinh doanh các sản phẩm thực phẩm; sản xuất kinh doanh và xuất khẩu các sản phẩm chế biến từ dầu thực vật, các hạt có dầu, thạch dừa; xuất khẩu nguyên nhiên vật liệu phục vụ sản xuất chế biến ngành dầu thực vật; và kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số Lầu 3, Tháp V5, Sunrise City South, số 23 Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (TIẾP THEO)

**Cơ cấu Tập đoàn**

Tên công ty

Tình trạng

Lĩnh vực kinh doanh chính

| Tỷ lệ lợi ích (%)              |                                 | Quyền biểu quyết (%)           |                                 |
|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Ngày 30<br>tháng 9<br>năm 2025 | Ngày 31<br>tháng 12<br>năm 2024 | Ngày 30<br>tháng 9<br>năm 2025 | Ngày 31<br>tháng 12<br>năm 2024 |

**Các công ty con**

|                                                                   |                     |                                                                                             |       |       |       |       |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| 1. Tổng Công ty Dầu thực vật Việt Nam ("Vocarimex") (*)           | Đang hoạt động      | Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm chế biến từ dầu thực vật                                | 87,29 | 87,29 | 87,29 | 87,29 |
| 2. Công ty Cổ phần Dầu Thực vật Tường An ("TAC") (*)              | Đang hoạt động      | Sản xuất kinh doanh và xuất khẩu các sản phẩm chế biến từ dầu thực vật và từ các hạt có dầu | 95,56 | 95,56 | 98,9  | 98,9  |
| 3. Công ty TNHH Kido - Nhà Bè ("KNB")                             | Đang hoạt động      | Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm chế biến từ dầu thực vật                                | 93,77 | 93,77 | 100   | 100   |
| 4. Công ty TNHH Một Thành viên Thực phẩm Kido ("KIDOFood")        | Tạm ngừng hoạt động | Bán buôn thực phẩm và cung cấp dịch vụ ăn uống khác                                         | 100   | 100   | 100   | 100   |
| 5. Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Kido ("KTS")                | Đang hoạt động      | Bán buôn thực phẩm và cung cấp dịch vụ ăn uống khác                                         | 100   | 100   | 100   | 100   |
| 6. Công ty TNHH Nam Đô Long An ("KLA")                            | Tiền hoạt động      | Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm chế biến từ dầu thực vật                                | 100   | 100   | 100   | 100   |
| 7. Công ty Cổ phần Thọ Phát Quốc Tế ("Thọ Phát") (**)             | Đang hoạt động      | Bán buôn thực phẩm                                                                          | 68    | 68    | 68    | 68    |
| 8. Công ty TNHH MTV Chế biến Thực phẩm Thọ Phát ("Tho Phát Food") | Đang hoạt động      | Bán buôn và sản xuất các sản phẩm chế biến từ thịt, thủy sản, rau quả và tinh bột           | 68    | 68    | 68    | 68    |
| 9. Công ty Cổ phần Hùng Vương ("Hùng Vương") (**)                 | Đang hoạt động      | Kinh doanh bất động sản                                                                     | 75,39 | 75,39 | 75,39 | 75,39 |

**Các công ty liên doanh, liên kết**

|                                                                |                |                                                                                              |       |       |       |       |
|----------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| 1. Công ty Cổ phần Thực phẩm Đông lạnh Kido ("KDF")            | Đang hoạt động | Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm thực phẩm và nước uống như kem, sữa và các sản phẩm khác | 49    | 49    | 49    | 49    |
| 2. Công ty TNHH Mỹ phẩm LG Vina ("LG Vina")                    | Đang hoạt động | Sản xuất và phân phối các sản phẩm gia dụng và mỹ phẩm                                       | 40    | 40    | 40    | 40    |
| 3. Công ty Cổ phần Đầu tư Lavenue ("Lavenue")                  | Đang hoạt động | Kinh doanh bất động sản                                                                      | 50    | 50    | 50    | 50    |
| 4. Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Dabaco ("Dabaco Food")   | Đang hoạt động | Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt                                              | -     | 50    | -     | 50    |
| 5. Công ty Cổ phần Thực Phẩm Tân Bình ("Tafoco")               | Đang hoạt động | Kinh doanh bất động sản và cho thuê nhà xưởng, kho bãi                                       | 27,53 | 27,53 | 27,53 | 27,53 |
| 6. Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Bắc Bình ("Bắc Bình") (***) | Đang hoạt động | Kinh doanh bất động sản và cho thuê nhà xưởng, kho bãi                                       | 40.05 | 40.05 | -     | -     |

(\*) Tập đoàn đã dùng 92.118.000 cổ phiếu của Vocarimex và 17.000.000 cổ phiếu của TAC làm tài sản thế chấp cho các trái phiếu thường trong nước của Tập đoàn. Chi tiết của các trái phiếu này được thể hiện tại *Thuyết minh ("TM") số 21.2*.

(\*\*) Tập đoàn đã dùng 18.199.534 cổ phiếu của Hùng Vương và 39.780.000 cổ phiếu của Thọ Phát làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngân hàng dài hạn của Tập đoàn (*TM số 21.3*).

(\*\*\*) Tập đoàn đã dùng 11.134.918 cổ phiếu của Bắc Bình làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngân hàng của Tập Đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính 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 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 Tập đoàn là Nhật ký chung.

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu vào ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

### 2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025.

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

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

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng tập đoàn, 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 đơn vị trong cùng Tập đoàn 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 Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ 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 tài khoản lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

#### 3.2 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 dự kiến bị tổn thất do các khoản không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 dư 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.

#### 3.3 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.

Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

|                                                   |                                                                                   |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Nguyên vật liệu, hàng hóa                         | - Chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền                                |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang và thành phẩm | - Giá gốc thành phẩm, bán 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 nguyên vật liệu, thành phẩm và hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn 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 dư 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định 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/ 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 cố định 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 Tập đoàn 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.

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45").

#### 3.6 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:

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| Nhà cửa và vật kiến trúc   | 5 - 50 năm  |
| Máy móc, thiết bị          | 3 - 20 năm  |
| Phương tiện vận tải        | 6 - 20 năm  |
| Thiết bị văn phòng         | 3 - 10 năm  |
| Thương hiệu                | 10 - 20 năm |
| Quyền sử dụng đất          | 10 - 46 năm |
| Phần mềm máy tính          | 3 - 20 năm  |
| Mối quan hệ với khách hàng | 16 - 20 năm |
| Lợi thế quyền thuê đất     | 8 - 32 năm  |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

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

#### 3.7 *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.

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, vật kiến trúc

10 - 39 năm

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.

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.

#### 3.8 *Chi phí 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.

#### 3.9 *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 Tập đoàn và được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ, ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

#### 3.10 *Các chi phí trả trước*

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

##### *Chi phí thuê bao tiêu*

Chi phí thuê bao tiêu bao gồm số tiền trả trước cho tiền thuê bao tiêu phần diện tích sàn thương mại cho toàn bộ thời gian thuê đến ngày 31 tháng 1 năm 2046 được xác định ngay từ ban đầu dựa theo điều khoản của các hợp đồng liên quan với đối tác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

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

#### 3.10 Các chi phí trả trước (tiếp theo)

##### *Tiền thuê đất trả trước*

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê đất trong thời hạn từ 30 đến 45 năm. Khoản tiền thuê đất trả trước này được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê theo quy định tại Thông tư 45.

#### 3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Các giao dịch hợp nhất kinh doanh được hạch toán kế 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, cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng đã thừa nhận trong giao dịch hợp nhất kinh doanh sẽ được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được xác định ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch của 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 trực tiếp vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định bằng nguyên giá trừ giá trị phân bổ lũy kế. Việc phân bổ lợi thế thương mại được thực hiện theo phương pháp đường thẳng trong mười (10) năm, là thời gian thu hồi lợi ích kinh tế có thể mang lại cho Tập đoàn. 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.

#### 3.12 Các khoản đầu tư

##### *Đầu tư vào công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu ít nhất 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của Tập đoàn trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của Tập đoàn trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được trừ với khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

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

#### 3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

##### *Đầu tư vào liên doanh*

Khoản đầu tư của Tập đoàn vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư của Tập đoàn vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát sau khi liên doanh.

Phần sở hữu của Tập đoàn trong lợi nhuận (lỗ) của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Ngoài ra, khi có sự thay đổi được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu của công ty liên kết, Tập đoàn sẽ ghi nhận phần chia sẻ của mình tương ứng với các thay đổi đó trong vốn chủ sở hữu. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát. Cổ tức nhận được từ cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được trừ với khoản đầu tư vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát.

Báo cáo tài chính của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

##### *Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

##### *Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và khoản đầu tư góp vốn*

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

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

##### *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 khi 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 sẽ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

#### 3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

#### 3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Tập đoàn được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 46 của Bộ luật Lao động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

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

#### 3.15 Các khoản dự phòng

Dự phòng được ghi nhận khi Tập đoàn có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Tập đoàn có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

#### 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 Tập đoàn là 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn dự kiến giao dịch.

Tại 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 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn thường xuyên có giao dịch.

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

#### 3.17 Trái phiếu phát hành

##### *Trái phiếu thường*

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu thường được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trừ đi chi phí phát hành. Các khoản chiết khấu, phụ trội và chi phí phát hành được phân bổ dần theo phương pháp lãi suất đường thẳng trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

#### 3.18 Vốn góp của chủ sở hữu

##### *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.

##### *Thặng dư vốn cổ phần*

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh.

#### 3.19 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 mẹ (sau khi 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 mẹ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

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

#### 3.20 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn 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.

#### 3.21 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế 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.

Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng sau đây từ lợi nhuận thuần sau thuế của Tập đoàn theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông Thường niên:

##### *Quỹ đầu tư phát triển*

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Tập đoàn.

##### *Quỹ khen thưởng và 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 ghi nhận như là một khoản nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

##### *Cổ tức*

Cổ tức phải trả được đề nghị bởi Hội đồng Quản trị của Tập đoàn và được phân loại như một sự phân phối của lợi nhuận chưa phân phối trong khoản mục vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất cho đến khi được các cổ đông thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông Thường niên và được chấp thuận bởi cơ quan có thẩm quyền. Khi đó, cổ tức sẽ được ghi nhận như một khoản nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

#### 3.22 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn 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 thời điểm 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.

##### *Tiền lãi*

Thu nhập lãi được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở trích trước (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

##### *Cổ tức và lợi nhuận được chia*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

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

#### 3.23 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 phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) 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.

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 thu nhập (hoặc lỗ thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi 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 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 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 khoản chênh lệch tạm thời được trừ, các khoản lỗ thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế thu nhập 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 hoặc lợi nhuận tính thuế (hoặc lỗ thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Tất cả các chênh lệch tạm thời được 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 chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập 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 đảm bảo 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 hoãn lại chưa 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 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 kỳ mà 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

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

#### 3.23 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải trả và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

#### 3.24 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn 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 Tập đoàn và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

### 4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG KỲ

#### 4.1 Tranh chấp nhãn hiệu với Công ty Cổ phần Thực phẩm Đông lạnh KIDO ("KDF")

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 13 tháng 1 năm 2025, Tập đoàn đã nộp các đơn khởi kiện KDF và Công ty Cổ phần Truyền thông Đất Việt ("Datviet") lên Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ("TAND HCM") buộc KDF và Datviet chấm dứt việc sử dụng các nhãn hiệu kem được bảo hộ của Công ty và bồi thường thiệt hại tạm tính với giá trị là 50.000.000.000 VND. Các nhãn hiệu này được chuyển nhượng miễn phí từ KDF cho Công ty theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu công nghiệp số 02/2022/KDF-KIDO/HĐCN ngày 30 tháng 6 năm 2022 và các giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu sửa đổi cho 34 nhãn hiệu kem theo Quyết định số 126465/QĐ-SHTT được cấp bởi Cục Sở hữu Trí tuệ ngày 28 tháng 12 năm 2023.

Vào ngày 17 tháng 1 năm 2025, TAND HCM đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2025/QĐ-BPKCTT, theo đó, cấm và buộc thực hiện hành vi nhất định đối với KDF và Datviet liên quan đến việc sử dụng nhãn hiệu trên. Cùng ngày, KDF có đơn khiếu nại Quyết định 126465/QĐ-SHTT nói trên.

Vào ngày 25 tháng 1 năm 2025, TAND HCM đã ban hành Quyết định số 16/2025/QĐ-BPBD, buộc KDF phải gửi tài sản đảm bảo có giá trị là 50.000.000.000 VND vào một tài khoản phong tỏa của KDF nhằm đảm bảo thi hành nghĩa vụ nếu có đối với Tập đoàn. Vào ngày 3 tháng 2 năm 2025, KDF đã nộp số tiền nói trên. Theo đó, vào ngày 4 tháng 2 năm 2025, Tòa án nhân dân cấp cao Thành phố Hồ Chí Minh ra quyết định số 50/2025/QĐ-TATP hủy biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quyết định số 11/2025/QĐ-BPKCTT ngày 17 tháng 1 năm 2025 và chấp nhận đơn khiếu nại ngày 17 tháng 1 năm 2025 của KDF đối với Quyết định 126465/QĐ-SHTT nói trên.

Vào ngày 25 tháng 7 năm 2025, Cục Sở hữu Trí tuệ đã ban hành Quyết định số 150133/QĐ-SHTT về việc giải quyết khiếu nại nói trên của KDF. Theo đó, Cục Sở hữu Trí tuệ đã hủy bỏ Quyết định số 126465/QĐ-SHTT ngày 28 tháng 12 năm 2023 và khôi phục lại quá trình thẩm lại đơn đăng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu công nghiệp của Công ty đối với 34 nhãn hiệu kem nói trên. Tại ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn vẫn đang tiến hành các thủ tục cần thiết tiếp theo có liên quan vụ kiện này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

**4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG KỲ (tiếp theo)**

**4.1 Tranh chấp nhãn hiệu với KDF (tiếp theo)**

Ngoài ra, theo Nghị Quyết Đại hội Đồng Cổ đông bất thường ngày 24 tháng 1 năm 2025, cổ đông của Công ty đã thống nhất không thông qua giao dịch bán 24,03% cổ phần KDF cho Công ty TNHH Đầu tư Nutifood. Giao dịch này đã được Hội đồng Quản trị của Công ty chấp thuận trong năm 2023. Theo đó, Đại hội Đồng cổ đông của Công ty đã ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng Quản trị quyết định các điều khoản cụ thể, giao dịch, thảo thuận, hiệp thương với đối tác về các giao dịch và vấn đề liên quan khác; và không đồng ý chuyển nhượng các nhãn hiệu "Celano", "Merino" và thương hiệu "KIDO" cho KDF.

**4.2 Chuyển nhượng Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Dabaco ("Dabaco Food")**

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, Tập đoàn đã hoàn tất việc chuyển nhượng 11.500.000 cổ phần, tương ứng 50% vốn điều lệ tại Dabaco Food theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số KDC05A/2025/NQ-HĐQT ngày 25 tháng 6 năm 2025. Theo đó, số tiền lãi 74.826.619.135 VND từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý 2 năm 2025.

**4.3 Đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bắc Bình ("Bắc Bình").**

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số KDC06/2025/NQ-HĐQT ngày 22 tháng 7 năm 2025, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua chủ trương mua 41% cổ phần phổ thông của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bắc Bình ("Bắc Bình"). Vào ngày 28 tháng 7 năm 2025 Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 11.134.918 cổ phần phổ thông, tương đương 40,05% giá trị cổ phần của Bắc Bình. Theo đó, Bắc Bình đã trở thành công ty liên kết của Tập đoàn.

**5. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong khoảng thời gian mười (10) năm kể từ ngày mua. Chi tiết được trình bày như sau:

**Nguyên giá**

|                                                           |                          |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 30 tháng 9 năm 2025 | <u>1.134.579.716.225</u> |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------|

**Giá trị hao mòn lũy kế**

|                               |                        |
|-------------------------------|------------------------|
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 | 296.955.531.517        |
| Phân bổ trong kỳ              | <u>85.038.446.349</u>  |
| Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025  | <u>381.993.977.866</u> |

**Giá trị còn lại**

|                               |                        |
|-------------------------------|------------------------|
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 | <u>837.624.184.708</u> |
| Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025  | <u>752.585.738.359</u> |

**6. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

|                            | VND                           |                                 |
|----------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
|                            | Ngày 30 tháng 9<br>năm 2025   | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024    |
| Tiền mặt                   | 603.309.922                   | 609.082.258                     |
| Tiền gửi ngân hàng         | 356.485.290.297               | 1.000.783.098.338               |
| Các khoản tương đương tiền | 250.000.000.000               | 351.281.258.383                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <u><b>607.088.600.219</b></u> | <u><b>1.352.673.438.979</b></u> |

Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại với kỳ hạn gốc dưới ba (3) tháng và hưởng lãi suất dao động từ 1,6% đến 5% một năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN**

|                                                      | VND                         |                              |
|------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                                      | Ngày 30 tháng 9<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
| <b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>              | <b>366.450.732.514</b>      | <b>393.435.831.419</b>       |
| Trong đó:                                            |                             |                              |
| - Các bên liên quan (TM số 31)                       | 8.309.269.848               | 7.425.138.538                |
| - Phải thu từ khách hàng khác                        | 358.141.462.666             | 386.010.692.881              |
| <b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>              | <b>296.190.210.717</b>      | <b>223.026.187.764</b>       |
| Trong đó:                                            |                             |                              |
| - Công ty TNHH Truyền thông Nhà & Đất                | 142.614.126.024             | 116.352.734.726              |
| - Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long An            | 97.242.528.216              | 79.685.938.543               |
| - Trả trước cho các bên khác                         | 56.369.257.878              | 26.987.514.495               |
| <b>Phải thu về cho vay ngắn hạn (i)</b>              | <b>2.197.800.000.000</b>    | <b>1.740.000.000.000</b>     |
| Trong đó:                                            |                             |                              |
| - Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư TVH              | 729.800.000.000             | 810.000.000.000              |
| - Công ty TNHH MTV Đầu tư Châu Á Châu                | 415.000.000.000             | 415.000.000.000              |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại<br>Tương Lai Trẻ | 638.000.000.000             | -                            |
| - Công ty TNHH MTV Thực phẩm Nhật Vinh               | 215.000.000.000             | 260.000.000.000              |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư ATO                         | 200.000.000.000             | 255.000.000.000              |
| <b>Phải thu ngắn hạn khác</b>                        | <b>209.005.954.225</b>      | <b>1.004.333.192.761</b>     |
| Trong đó:                                            |                             |                              |
| - Tạm ứng để đầu tư (ii)                             | -                           | 878.703.465.173              |
| - Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư (iii)       | 48.000.000.000              | -                            |
| - Lãi tiền gửi phải thu                              | 70.990.753.426              | 72.204.699.678               |
| - Các khoản khác                                     | 90.015.200.799              | 53.425.027.910               |
| Trong đó:                                            |                             |                              |
| - Bên liên quan (TM số 31)                           | 4.362.402.682               | 5.682.950.123                |
| - Phải thu các bên khác                              | 204.643.551.543             | 998.650.242.638              |
| <b>Tài sản thiếu chờ xử lý</b>                       | <b>1.597.951</b>            | <b>-</b>                     |
| <b>Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi</b>            | <b>(9.898.113.532)</b>      | <b>(9.498.926.573)</b>       |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                                 | <b>3.059.550.381.875</b>    | <b>3.351.296.285.371</b>     |

- (i) Đây là các khoản cho vay được đảm bảo có kỳ hạn từ 3 đến 6 tháng, hưởng lãi suất theo mức thị trường là từ 5% đến 6,5%/năm.
- (ii) Số dư này thể hiện các khoản tiền tạm ứng cho Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Châu Á để mua cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng Bắc Bình.
- (iii) Số dư này thể hiện khoản phải thu từ việc chuyển nhượng cổ phần Dabaco Food (TM số 4.2). Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã thu được số tiền là 112.000.000.000 VND, theo tiến độ thanh toán của hợp đồng chuyển nhượng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN (tiếp theo)**

*Chi tiết tình hình tăng (giảm) dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi:*

|                   | Cho kỳ kế toán<br>chín tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 9<br>năm 2025 | VND<br>Cho kỳ kế toán<br>chín tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 9<br>năm 2024 |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Số đầu kỳ         | 9.498.926.573                                                        | 7.943.592.244                                                               |
| Dự phòng trong kỳ | 399.186.959                                                          | 1.555.334.329                                                               |
| <b>Số cuối kỳ</b> | <b>9.898.113.532</b>                                                 | <b>9.498.926.573</b>                                                        |

**8. HÀNG TỒN KHO**

|                                     | Ngày 30 tháng 9<br>năm 2025 | VND<br>Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
|-------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| Nguyên vật liệu                     | 599.801.093.950             | 401.030.643.042                     |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 22.372.807.407              | 405.933.551.030                     |
| Thành phẩm                          | 197.069.193.362             | 216.660.279.545                     |
| Hàng hóa                            | 81.186.884.254              | 51.148.536.494                      |
| Hàng đang đi đường                  | 104.558.323.290             | 185.790.829.586                     |
| Công cụ, dụng cụ                    | 373.548.227.002             | 15.548.710.664                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b>1.378.707.533.876</b>    | <b>1.276.112.550.361</b>            |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho      | (311.548.550)               | (1.672.327.406)                     |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                | <b>1.378.395.985.326</b>    | <b>1.274.440.222.955</b>            |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

**9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

|                           | VND                         |                              |
|---------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                           | Ngày 30 tháng 9<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
| <b>Ngắn hạn</b>           | <b>20.372.620.850</b>       | <b>24.795.512.453</b>        |
| Chi phí mua bảo hiểm      | 4.539.061.768               | 2.608.768.216                |
| Chi phí thuê              | 179.091.522                 | 4.990.329.913                |
| Chi phí bảo trì           | 4.700.287.122               | 1.550.379.611                |
| Công cụ và dụng cụ        | 3.261.187.279               | 6.132.419.921                |
| Chi phí sửa chữa cửa hàng | 113.813.337                 | 6.376.380.514                |
| Khác                      | 7.579.179.822               | 3.137.234.278                |
| <b>Dài hạn</b>            | <b>235.076.897.799</b>      | <b>288.442.630.745</b>       |
| Chi phí thuê bao tiêu (*) | 99.197.534.581              | 102.856.460.038              |
| Tiền thuê đất trả trước   | 68.285.879.061              | 83.353.861.764               |
| Công cụ và dụng cụ        | 52.735.683.922              | 89.067.989.672               |
| Khác                      | 14.857.800.235              | 13.164.319.271               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>          | <b>255.449.518.649</b>      | <b>313.238.143.198</b>       |

(\*) Theo các hợp đồng và phụ lục hợp đồng Xây dựng - Bao tiêu sản phẩm của dự án Trung tâm Thương mại Hùng Vương ("Hùng Vương Plaza") giữa Hùng Vương, công ty con và các đối tác, Hùng Vương đã trả trước số tiền thuê bao tiêu phần diện tích sàn thương mại được chia của đối tác cho toàn bộ thời gian thuê được xác định ngay từ ban đầu (TM số 3.10). Theo đó, Công ty được xác lập quyền và nghĩa vụ liên quan đến khai thác kinh doanh trong suốt khoảng thời gian hoạt động của Hùng Vương Plaza.

**10. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN**

|                                                            | VND                         |                              |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                                            | Ngày 30 tháng 9<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
| <b>Trả trước cho người bán dài hạn</b>                     |                             |                              |
| Trả trước tiền thuê văn phòng cho Công ty TNHH Hoàng Triều | 8.479.145.830               | 8.479.145.830                |
| <b>Phải thu dài hạn khác</b>                               |                             |                              |
| Phải thu lãi cho vay                                       | 14.177.668.162              | 11.122.718.237               |
| Ký quỹ, ký cược dài hạn                                    | 1.595.337.680               | 1.620.337.680                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                           | <b>24.277.151.672</b>       | <b>21.222.201.747</b>        |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

**11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|                                       | VND                       |                        |                           |                       |                   |
|---------------------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|-----------------------|-------------------|
|                                       | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc<br>và thiết bị | Phương tiện<br>vận chuyển | Thiết bị<br>văn phòng | Tổng cộng         |
| Nguyên giá                            |                           |                        |                           |                       |                   |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024         | 906.249.759.012           | 1.136.817.437.638      | 106.108.821.123           | 73.592.460.550        | 2.222.768.478.323 |
| Mua mới trong kỳ                      | 1.712.088.000             | 7.318.733.406          | -                         | 2.647.806.500         | 11.678.627.906    |
| Kết chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang | 61.566.122.207            | 7.445.521.622          | -                         | 4.382.906.170         | 73.394.549.999    |
| Thanh lý trong kỳ                     | -                         | (1.329.143.800)        | (2.056.616.162)           | (120.762.818)         | (3.506.522.780)   |
| Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025          | 969.527.969.219           | 1.150.252.548.866      | 104.052.204.961           | 80.502.410.402        | 2.304.335.133.448 |
| Trong đó:                             |                           |                        |                           |                       |                   |
| Đã khấu hao hết                       | 200.851.093.102           | 495.366.221.575        | 35.047.551.343            | 26.852.597.525        | 758.117.463.545   |
| Giá trị khấu hao lũy kế               |                           |                        |                           |                       |                   |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024         | 376.087.683.367           | 794.708.094.174        | 64.865.859.470            | 43.416.042.672        | 1.279.077.679.683 |
| Khấu hao trong kỳ                     | 28.555.757.849            | 33.242.245.633         | 5.607.632.317             | 4.721.565.400         | 72.127.201.199    |
| Thanh lý trong kỳ                     | -                         | (473.205.912)          | (777.613.663)             | (68.650.210)          | (1.319.469.785)   |
| Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025          | 404.643.441.216           | 827.477.133.895        | 69.695.878.124            | 48.068.957.862        | 1.349.885.411.097 |
| Giá trị còn lại                       |                           |                        |                           |                       |                   |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024         | 530.162.075.645           | 342.109.343.464        | 41.242.961.653            | 30.176.417.878        | 943.690.798.640   |
| Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025          | 564.884.528.003           | 322.775.414.971        | 34.356.326.837            | 32.433.452.540        | 954.449.722.351   |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

|                               |                 |                   |                   |                        |                            | VND               |
|-------------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|------------------------|----------------------------|-------------------|
|                               | Thương hiệu     | Quyền sử dụng đất | Phần mềm máy tính | Lợi thế quyền thuê đất | Mối quan hệ với khách hàng | Tổng cộng         |
| <b>Nguyên giá</b>             |                 |                   |                   |                        |                            |                   |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 | 602.980.085.759 | 833.705.110.032   | 67.687.055.464    | 462.765.852.930        | 494.978.534.057            | 2.462.116.638.242 |
| Mua mới                       | -               | -                 | 2.877.500.000     | -                      | -                          | 2.877.500.000     |
| Phân loại lại                 | -               | -                 | -                 | 12.714.831.143         | -                          | 12.714.831.143    |
| Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025  | 602.980.085.759 | 833.705.110.032   | 70.564.555.464    | 475.480.684.073        | 494.978.534.057            | 2.477.708.969.385 |
| <i>Trong đó:</i>              |                 |                   |                   |                        |                            |                   |
| <i>Đã hao mòn hết</i>         | -               | 3.409.939.531     | 32.899.072.858    | -                      | -                          | 36.309.012.389    |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                 |                   |                   |                        |                            |                   |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 | 206.681.688.828 | 222.011.040.580   | 54.310.168.363    | 160.128.044.291        | 169.970.899.181            | 813.101.841.243   |
| Hao mòn trong kỳ              | 22.611.753.216  | 21.479.966.838    | 2.956.453.725     | 17.130.673.926         | 18.561.695.027             | 82.740.542.732    |
| Phân loại lại                 | -               | -                 | -                 | 121.093.630            | -                          | 121.093.630       |
| Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025  | 229.293.442.044 | 243.491.007.418   | 57.266.622.088    | 177.379.811.847        | 188.532.594.208            | 895.963.477.605   |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                 |                   |                   |                        |                            |                   |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 | 396.298.396.931 | 611.694.069.452   | 13.376.887.101    | 302.637.808.639        | 325.007.634.876            | 1.649.014.796.999 |
| Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025  | 373.686.643.715 | 590.214.102.614   | 13.297.933.376    | 298.100.872.226        | 306.445.939.849            | 1.581.745.491.780 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

### 13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

Nhà cửa và vật kiến trúc

#### Nguyên giá

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 30 tháng 9 năm 2025 1.324.213.814.480

#### Giá trị hao mòn lũy kế

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 280.825.049.665

Khấu hao trong kỳ 37.573.067.580

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 318.398.117.245

#### Giá trị còn lại

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 1.043.388.764.815

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 1.005.815.697.235

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 9 năm 2025. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

### 14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

VND

|                             | Ngày 30 tháng 9<br>năm 2025  | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Lắp đặt và sửa chữa máy móc | 19.384.963.365               | 6.196.268.301                |
| Chi phí xây dựng nhà xưởng  | 4.588.391.715                | -                            |
| Chi phí xây dựng văn phòng  | 5.181.476.632                | 56.171.542.443               |
| Khác                        | 390.000.000                  | 2.648.046.669                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>            | <b><u>29.544.831.712</u></b> | <b><u>65.015.857.413</u></b> |

### 15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ

#### 15.1 Đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn

|                                                           | Ngày 30 tháng 9 năm 2025 |                              | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |                               |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
|                                                           | Số lượng                 | Giá trị<br>VND               | Số lượng                  | Giá trị<br>VND                |
| <b>Ngắn hạn</b>                                           |                          | -                            |                           | <b>173.700.000.000</b>        |
| Tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại Xuất nhập Khẩu Việt Nam |                          | -                            |                           | -                             |
| Trái phiếu của Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt      | -                        | -                            | 173.700                   | 173.700.000.000               |
| <b>Dài hạn</b>                                            |                          | 94.777.452.000               |                           | <b>94.777.452.000</b>         |
| Tiền gửi tại Ngân hàng Bangkok Đại chúng TNHH             |                          | 94.777.452.000               |                           | 94.777.452.000                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                          |                          | <b><u>94.777.452.000</u></b> |                           | <b><u>268.477.452.000</u></b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

**15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ** (tiếp theo)

**15.2 Đầu tư vào các công ty liên kết và công ty liên doanh đồng kiểm soát**

| Công ty liên kết và<br>liên doanh đồng<br>kiểm soát | Ngày 30 tháng 9 năm 2025 |                          |                        |                          | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |                          |                        |                          |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|
|                                                     | Tỷ lệ<br>sở hữu          | Giá trị đầu tư           | Dự phòng               | Giá trị hợp lý           | Tỷ lệ<br>sở hữu           | Giá trị đầu tư           | Dự phòng               | Giá trị hợp lý           |
|                                                     | %                        | VND                      | VND                    | VND                      | %                         | VND                      | VND                    | VND                      |
| KDF                                                 | 49,00                    | 1.222.194.465.706        | -                      | 1.222.194.465.706        | 49,00                     | 1.079.793.213.785        | -                      | 1.079.793.213.785        |
| Lavenue (*)                                         | 50,00                    | 1.069.509.263.273        | 753.660.362.154        | 315.848.901.119          | 50,00                     | 1.069.509.263.273        | 753.660.362.154        | 315.848.901.119          |
| LG Vina                                             | 40,00                    | 629.062.103.204          | -                      | 629.062.103.204          | 40,00                     | 606.523.822.727          | -                      | 606.523.822.727          |
| Dabaco Food<br>(TM số 4.2)                          | -                        | -                        | -                      | -                        | 50,00                     | 88.839.189.392           | -                      | 88.839.189.392           |
| Bắc Bình (**)                                       | 40,05                    | 890.991.145.936          | -                      | 890.991.145.936          |                           |                          |                        |                          |
| Tafoco                                              | 27,53                    | 68.271.648.925           | -                      | 68.271.648.925           | 27,53                     | 67.071.530.463           | -                      | 67.071.530.463           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                    |                          | <b>3.880.028.627.044</b> | <b>753.660.362.154</b> | <b>3.126.368.264.890</b> |                           | <b>2.911.737.019.640</b> | <b>753.660.362.154</b> | <b>2.158.076.657.486</b> |

(\*) Lavenue là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0310306044 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 9 năm 2010. Hoạt động chính của Lavenue là kinh doanh bất động sản. Lavenue có trụ sở chính được đăng ký tại số 12 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh. Lavenue hiện là chủ đầu tư của Dự án Lavenue Crown ("Dự án") tọa lạc tại số 8 - 12, Đường Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Kể từ năm 2018, việc thực hiện đầu tư dự án này của Lavenue đã được các cơ quan có thẩm quyền tiến hành thanh tra toàn diện. Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Bản án sơ thẩm số 400/2020/HS-ST vào ngày 20 tháng 9 năm 2020 và Tòa án Nhân dân cấp cao Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Bản án phúc thẩm số 452/2021/HSPT vào ngày 2 tháng 12 năm 2021 về các vấn đề vi phạm quyết định quản lý, sử dụng tài sản nhà nước gây thất thoát, lãng phí liên quan đến dự án Lavenue Crown. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã trích lập dự phòng đầu tư dựa trên giá trị có thể thu hồi được của khoản đầu tư này.

(\*\*) Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 11.134.918 cổ phần phổ thông, tương đương 40.05% giá trị cổ phần của Bắc Bình. Theo đó, Bắc Bình đã trở thành công ty liên kết của Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

15.2 Đầu tư vào các công ty liên kết và công ty liên doanh đồng kiểm soát (tiếp theo)

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty liên kết và công ty liên doanh đồng kiểm soát vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 như sau:

|                               | Lavenue           | KDF             | LG Vina         | Dabaco Food<br>(TM số 4.2) | Tafoco         | Bắc Bình        | VND<br>Tổng cộng  |
|-------------------------------|-------------------|-----------------|-----------------|----------------------------|----------------|-----------------|-------------------|
| <b>Giá trị đầu tư</b>         |                   |                 |                 |                            |                |                 |                   |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 | 1.087.500.000.000 | 872.765.024.433 | 548.458.021.068 | 116.000.000.000            | 66.173.407.403 | -               | 2.690.896.452.904 |
| Đầu tư trong kỳ               | -                 | -               | -               | -                          | -              | 880.054.499.430 | 880.054.499.430   |
| Thanh lý đầu tư               | -                 | -               | -               | (116.000.000.000)          | -              | -               | (116.000.000.000) |
| Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025  | 1.087.500.000.000 | 872.765.024.433 | 548.458.021.068 | -                          | 66.173.407.403 | 880.054.499.430 | 3.454.950.952.334 |

Phần lũy kế trên lãi (lỗ) sau khi hợp nhất của các công ty liên kết và công ty liên doanh đồng kiểm soát

|                               |                   |                   |                 |                  |                |                 |                   |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|------------------|----------------|-----------------|-------------------|
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 | (771.651.098.881) | 207.028.189.352   | 58.065.801.659  | (27.160.810.608) | 898.123.060    | -               | (532.819.795.418) |
| Phần lợi nhuận (lỗ) trong kỳ  | -                 | 142.401.251.921   | 22.538.280.477  | (3.665.808.527)  | 2.098.241.522  | 10.936.646.506  | 174.308.611.899   |
| Thanh lý đầu tư               | -                 | -                 | -               | 30.826.619.135   | -              | -               | 30.826.619.135    |
| Cổ tức                        | -                 | -                 | -               | -                | (898.123.060)  | -               | (898.123.060)     |
| Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025  | (771.651.098.881) | 349.429.441.273   | 80.604.082.136  | -                | 2.098.241.522  | 10.936.646.506  | (328.582.687.444) |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                   |                   |                 |                  |                |                 |                   |
| 31 tháng 12 năm 2024          | 315.848.901.119   | 1.079.793.213.785 | 606.523.822.727 | 88.839.189.392   | 67.071.530.463 | -               | 2.158.076.657.486 |
| 30 tháng 9 năm 2025           | 315.848.901.119   | 1.222.194.465.706 | 629.062.103.204 | -                | 68.271.648.925 | 890.991.145.936 | 3.126.368.264.890 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|                                         | VND                         |                              |
|-----------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                         | Ngày 30 tháng 9<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
| Phải trả bên liên quan (TM số 31)       | 333.407.986                 | 349.853.496                  |
| Phải trả bên thứ ba                     | 377.780.226.657             | 691.203.549.085              |
| - VMI International Pte Ltd             | -                           | -                            |
| - Apical Vietnam Oils and Fats Pte. Ltd | -                           | 270.958.542.643              |
| - Khác                                  | 377.780.226.657             | 420.245.006.442              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                        | <b>378.113.634.643</b>      | <b>691.553.402.581</b>       |

**17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

|                         | VND                         |                              |
|-------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                         | Ngày 30 tháng 9<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
| Bên khác trả tiền trước | 40.753.444.588              | 42.864.712.255               |

**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

|                            | VND                          |                        |                          |                             |
|----------------------------|------------------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------------|
|                            | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 | Tăng                   | Giảm                     | Ngày 30 tháng 9<br>năm 2025 |
| Thuế giá trị gia tăng      | (97.623.461.096)             | 213.239.286.561        | (194.438.475.767)        | (78.822.650.302)            |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 23.681.302.420               | 59.608.901.670         | (55.589.852.393)         | 27.700.351.697              |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 9.621.716.261                | 48.495.499.421         | (55.144.238.869)         | 2.972.976.813               |
| Các loại thuế khác         | 923.335.590                  | 11.232.208.636         | (11.408.768.523)         | 746.775.703                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>(63.397.106.825)</b>      | <b>332.575.896.288</b> | <b>(316.581.335.552)</b> | <b>(47.402.546.089)</b>     |
| Trong đó:                  |                              |                        |                          |                             |
| Thuế nộp thừa              | (19.228.041.967)             |                        |                          | (9.120.860.154)             |
| Thuế GTGT được khấu trừ    | (102.721.121.187)            |                        |                          | (113.274.394.181)           |
| Thuế phải nộp              | 58.552.056.329               |                        |                          | 74.992.708.246              |

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|                                     | VND                         |                              |
|-------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                     | Ngày 30 tháng 9<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
| Chi phí hỗ trợ bán hàng và tiếp thị | 125.702.498.959             | 180.368.337.118              |
| Phí vận chuyển                      | 70.577.415.630              | 33.240.500.283               |
| Chi phí thuê đất                    | -                           | 39.144.168.448               |
| Chiết khấu thương mại               | 129.012.356.599             | 34.430.284.813               |
| Chi phí lãi vay                     | 11.399.400.024              | 38.273.256.232               |
| Lương tháng 13 và thưởng            | 75.694.911.238              | 31.688.984.517               |
| Khác                                | 23.018.311.396              | 12.346.069.124               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b>435.404.893.846</b>      | <b>369.491.600.535</b>       |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

**20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

|                                              | VND                         |                              |
|----------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                              | Ngày 30 tháng 9<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
| <b>Ngắn hạn</b>                              | <b>119.133.883.882</b>      | <b>77.989.074.765</b>        |
| Thù lao Hội đồng Quản trị và ban kiểm soát   | 59.600.000.000              | 47.680.000.000               |
| Phải trả về cổ phần hóa                      | 12.716.244.592              | 12.716.244.592               |
| Cổ tức phải trả                              | 6.185.587.180               | 5.899.812.070                |
| Khác                                         | 40.632.052.110              | 11.693.018.103               |
| <b>Dài hạn</b>                               | <b>51.267.549.598</b>       | <b>52.349.526.642</b>        |
| Nhận ký quỹ, ký cược                         | 51.267.549.598              | 52.349.526.642               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                             | <b>170.401.433.480</b>      | <b>130.338.601.407</b>       |
| <i>Trong đó:</i>                             |                             |                              |
| <i>Phải trả các bên liên quan (TM số 31)</i> | 63.538.979.676              | 51.618.979.676               |
| <i>Phải trả các bên khác</i>                 | 106.862.453.804             | 78.719.621.731               |

**21. VAY**

|                                                       | VND                         |                              |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                                       | Ngày 30 tháng 9<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
| <b>Vay ngắn hạn</b>                                   | <b>3.448.048.343.281</b>    | <b>3.188.120.075.305</b>     |
| Vay ngân hàng (TM số 21.1)                            | 3.084.144.484.871           | 2.888.347.461.388            |
| Trái phiếu thường trong nước đến hạn trả (TM số 21.2) | 249.362.999.982             | 250.000.000.000              |
| Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (TM 21.3)           | 114.000.000.000             | -                            |
| Vay dài hạn các tổ chức khác đến hạn trả (TM số 21.4) | 540.858.428                 | 49.772.613.917               |
| <b>Vay dài hạn</b>                                    | <b>404.527.407.326</b>      | <b>872.796.180.110</b>       |
| Vay ngân hàng (TM số 21.3)                            | 399.000.000.000             | -                            |
| Vay tổ chức khác (TM số 21.4)                         | 5.527.407.326               | 625.344.180.125              |
| Trái phiếu thường trong nước (TM số 21.2)             | -                           | 247.451.999.985              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                      | <b>3.852.575.750.607</b>    | <b>4.060.916.255.415</b>     |

*Tình hình tăng (giảm) các khoản vay như sau:*

|                                      | VND                      |                        |                          |
|--------------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|
|                                      | Vay ngắn hạn             | Vay dài hạn            | Tổng cộng                |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024        | 3.188.120.075.305        | 872.796.180.110        | 4.060.916.255.415        |
| Tiền thu từ đi vay                   | 10.328.807.364.769       | 1.134.330.000.000      | 11.463.137.364.769       |
| Chênh lệch tỷ giá hối đoái           | -                        | 183.267.201            | 183.267.201              |
| Vay dài hạn đến hạn trả              | 363.362.999.982          | (363.362.999.982)      | -                        |
| Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu | -                        | 1.910.999.997          | 1.910.999.997            |
| Tiền chi trả nợ gốc vay              | (10.432.242.096.775)     | (1.241.330.040.000)    | (11.673.572.136.775)     |
| Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025         | <b>3.448.048.343.281</b> | <b>404.527.407.326</b> | <b>3.852.575.750.607</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

Các khoản vay tín chấp ngắn hạn từ các ngân hàng thương mại nhằm mục đích tài trợ vốn lưu động, với chi tiết được trình bày như sau:

| Ngân hàng                                                              | Số cuối kỳ (VND)         | Ngoại tệ | Lãi suất (% năm) | Ngày đáo hạn                                               |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------|------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM</b>         |                          |          |                  |                                                            |
| Khoản vay 1                                                            | 278.987.763.949          |          | 4,2% đến 4,8%    | Từ ngày 13 tháng 11 năm 2025 đến ngày 29 tháng 12 năm 2025 |
| Khoản vay 2                                                            | 609.541.815.082          |          | 3,9% đến 4,3%    | Từ ngày 01 tháng 12 năm 2025 đến ngày 15 tháng 02 năm 2026 |
| Khoản vay 4                                                            | 14.717.681.020           |          | 4,2%             | Từ 1 tháng 10 năm 2025 đến 13 tháng 10 năm 2025            |
| <b>Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM</b>          |                          |          |                  |                                                            |
| Khoản vay 1                                                            | 298.137.408.816          |          | 4,1% đến 4,3%    | Từ ngày 05 tháng 09 năm 2025 đến ngày 23 tháng 10 năm 2025 |
| Khoản vay 2                                                            | 266.237.358.348          |          | 4,4% đến 4,8%    | Từ ngày 10 tháng 12 năm 2025 đến ngày 12 tháng 03 năm 2026 |
| Khoản vay 3                                                            | 47.065.923.772           |          | 4,1% đến 4,2%    | Ngày 7 tháng 11 năm 2025 đến 30 tháng 12 năm 2025          |
| <b>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP HCM</b> |                          |          |                  |                                                            |
| Khoản vay 1                                                            | 209.143.934.055          |          | 4,2% đến 4,4%    | Từ ngày 27 tháng 11 năm 2025 đến ngày 26 tháng 12 năm 2025 |
| Khoản vay 2                                                            | 161.300.325.933          |          | 4,2% đến 4,4%    | Từ ngày 23 tháng 10 năm 2025 đến ngày 21 tháng 12 năm 2025 |
| Khoản vay 3                                                            | 22.460.449.960           |          | 4,3%             | Ngày 23 tháng 10 năm 2025 đến 3 tháng 11 năm 2025          |
| <b>Ngân hàng TMCP Quân đội</b>                                         |                          |          |                  |                                                            |
| Khoản vay 1                                                            | 427.920.556.864          |          | 4,8% đến 5,2%    | Từ ngày 12 tháng 12 năm 2025 đến ngày 30 tháng 1 năm 2026  |
| <b>Ngân hàng Thương mại Taipei Fubon</b>                               |                          |          |                  |                                                            |
| Khoản vay 1                                                            | 186.183.279.209          |          | 4,8%             | Từ ngày 12 tháng 12 năm 2025 đến ngày 9 tháng 1 năm 2026   |
| <b>Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam</b>                                 |                          |          |                  |                                                            |
| Khoản vay 1                                                            | 207.634.743.521          |          | 5,0%             | Từ ngày 2 tháng 1 năm 2026 đến ngày 6 tháng 2 năm 2026     |
| Khoản vay 2                                                            | 9.934.176.445            |          | 5,5%             | Từ ngày 13 tháng 12 năm 2025 đến ngày 30 tháng 01 năm 2026 |
| <b>Ngân hàng Shinhan</b>                                               |                          |          |                  |                                                            |
| Khoản vay 1                                                            | 5.385.806.958            |          | 4,1%             | Ngày 12 tháng 11 năm 2025                                  |
| <b>Ngân hàng TNHH MTV United Overseas Bank</b>                         |                          |          |                  |                                                            |
| Khoản vay 1                                                            | 189.552.122.977          |          | 4,6%             | Từ ngày 15 tháng 10 năm 2025 đến ngày 23 tháng 1 năm 2026  |
| <b>Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam</b>                               |                          |          |                  |                                                            |
| Khoản vay 1                                                            | 149.941.137.962          |          | 5,1%             | Từ ngày 3 tháng 10 năm 2025 đến ngày 18 tháng 12 năm 2025  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                       | <b>3.084.144.484.871</b> |          |                  |                                                            |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

**21. VAY (tiếp theo)**

**21.2 Trái phiếu thường trong nước**

Chi tiết của các trái phiếu này vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 được trình bày như sau:

| <i>Tổ chức thu xếp phát hành</i>                      | <i>Ngày phát hành</i>   | <i>Giá trị<br/>VND</i> |
|-------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam ("VIB") | Ngày 4 tháng 1 năm 2021 | 175.000.000.000        |
| Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam ("Shinhan")       | Ngày 4 tháng 1 năm 2021 | 75.000.000.000         |
| Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ             |                         | (637.000.018)          |
|                                                       |                         | <u>249.362.999.982</u> |
| <i>Trong đó:</i>                                      |                         |                        |
| <i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>                 |                         | 249.362.999.982        |

Vào ngày 4 tháng 1 năm 2021, Tập đoàn đã phát hành trái phiếu với tổng giá trị là 1.000 tỷ VND (mệnh giá cho mỗi trái phiếu là 1 tỷ VND) do VIB đặt mua. Trái phiếu này được hoàn trả sau năm (5) kể từ ngày phát hành với lãi suất 8%/năm cho hai kỳ sáu tháng đầu tiên và lãi suất áp dụng cho các kỳ sáu tháng tiếp theo sẽ bằng trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng bằng Đồng Việt Nam được công bố tại bốn (4) ngân hàng tham chiếu là VCB, VTB, BIDV và VIB cộng với biên độ cố định 2,75%/năm.

Vào ngày 26 tháng 5 năm 2022, Tập đoàn đã chỉ định VIB là Đại lý thanh toán và Đại lý quản lý tại khoản đảm bảo cho 1.000 trái phiếu đã phát hành của Công ty nêu trên. Vào ngày 28 tháng 5 năm 2022, VIB đã bán 300 trái phiếu do Tập đoàn phát hành này với tổng giá trị 300 tỷ VND cho Shinhan thông qua hợp đồng mua bán trái phiếu.

Công ty cam kết mua lại trái phiếu trước thời hạn kể từ ngày phát hành theo tỷ lệ như sau:

- Tối thiểu 25% giá trị trái phiếu phát hành vào ngày tròn hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày phát hành;
- Tối thiểu 25% giá trị trái phiếu phát hành vào ngày tròn ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày phát hành;
- Tối thiểu 25% giá trị trái phiếu phát hành vào ngày tròn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày phát hành; và
- Giá trị trái phiếu còn lại vào ngày tròn sáu mươi (60) tháng kể từ ngày phát hành.

Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành này được sử dụng để bổ sung nguồn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025, các trái phiếu này được đảm bảo bằng 92.118.000 cổ phiếu của Vocarimex và 17.000.000 cổ phiếu của Tường An - các công ty con trong Tập đoàn (TM số 1).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

**21. VAY (tiếp theo)**

**21.3 Vay ngân hàng dài hạn**

Chi tiết khoản vay dài hạn từ ngân hàng nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động được trình bày như sau:

| Ngân hàng               | Ngày 30 tháng 9 năm 2025 (VND) | Ngày đáo hạn             | Lãi suất | Tài sản đảm bảo                                                                                                                           |
|-------------------------|--------------------------------|--------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VIB                     | <u>513.000.000.000</u>         | Ngày 18 tháng 3 năm 2030 | 8%       | 18.199.534 cổ phần Hùng Vương<br>Hợp đồng tiền gửi mở tại VIB<br>thuộc sở hữu của Thọ Phát Food<br>39.780.000 cổ phần Thọ Phát<br>Quốc Tế |
| Trong đó:               |                                |                          |          |                                                                                                                                           |
| Vay dài hạn đến hạn trả | 114.000.000.000                |                          |          |                                                                                                                                           |
| Vay dài hạn             | 399.000.000.000                |                          |          |                                                                                                                                           |

**21.4 Khoản vay từ tổ chức khác**

|                                                        | Ngày 30 tháng 9 năm 2025    | Ngày 31 tháng 12 năm 2024     |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (i) | 6.068.265.754               | 6.446.754.042                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Tương Lai Trẻ        | -                           | 620.000.040.000               |
| Các bên khác                                           | -                           | 48.670.000.000                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                       | <u><b>6.068.265.754</b></u> | <u><b>675.116.794.042</b></u> |
| Trong đó:                                              |                             |                               |
| Vay dài hạn                                            | 5.527.407.326               | 625.344.180.125               |
| Vay dài hạn đến hạn trả                                | 540.858.428                 | 49.772.613.917                |

- (i) Đây là khoản nợ tín chấp không lãi suất với Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 liên quan đến khoản thuê đất để xây dựng nhà máy tại Khu Công nghiệp Nhơn Trạch II, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai theo Hợp đồng thuê đất số 115/1988/HDTD ngày 12 tháng 5 năm 1988.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

## 22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

|                                                                    | Vốn cổ phần              | Thặng dư<br>vốn cổ phần  | Cổ phiếu quỹ      | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Quỹ khác thuộc<br>vốn chủ sở hữu | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối | VND<br>Tổng cộng         |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|
| <b>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024</b> |                          |                          |                   |                          |                                  |                                      |                          |
| Vào ngày 31 tháng<br>12 năm 2023                                   | 2.898.063.160.000        | 3.157.496.752.530        | (865.273.143.268) | 69.858.995.990           | 16.135.952.841                   | 1.518.092.985.242                    | 6.794.374.703.335        |
| Lợi nhuận trong kỳ                                                 | -                        | -                        | -                 | -                        | -                                | 39.502.227.232                       | 39.502.227.232           |
| Tái phát hành<br>cổ phiếu quỹ                                      | -                        | (865.243.233.268)        | 865.273.143.268   | -                        | -                                | -                                    | 29.910.000               |
| Giao dịch với cổ đông<br>không kiểm soát                           | -                        | -                        | -                 | -                        | -                                | (859.107.780)                        | (859.107.780)            |
| Thủ lao Hội đồng<br>Quản trị và<br>Ban kiểm soát                   | -                        | -                        | -                 | -                        | -                                | (12.869.035.200)                     | (12.869.035.200)         |
| Trích lập quỹ khen<br>thưởng, phúc lợi                             | -                        | -                        | -                 | -                        | -                                | (22.359.053.628)                     | (22.359.053.628)         |
| Vào ngày 30 tháng<br>9 năm 2024                                    | <u>2.898.063.160.000</u> | <u>2.292.253.519.262</u> | <u>-</u>          | <u>69.858.995.990</u>    | <u>16.135.952.841</u>            | <u>1.521.508.015.866</u>             | <u>6.797.819.643.959</u> |
| <b>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025</b> |                          |                          |                   |                          |                                  |                                      |                          |
| Vào ngày 31 tháng<br>12 năm 2024                                   | 2.898.063.160.000        | 2.292.253.519.262        | -                 | 69.858.995.990           | 16.135.952.841                   | 1.345.555.006.014                    | 6.621.866.634.107        |
| Lợi nhuận trong kỳ                                                 | -                        | -                        | -                 | -                        | -                                | 82.172.404.617                       | 82.172.404.617           |
| Thủ lao Hội đồng<br>Quản trị và<br>Ban kiểm soát                   | -                        | -                        | -                 | -                        | -                                | (13.019.915.200)                     | (13.019.915.200)         |
| Trích lập quỹ khen<br>thưởng, phúc lợi                             | -                        | -                        | -                 | -                        | -                                | (20.518.167.346)                     | (20.518.167.346)         |
| Vào ngày 30 tháng<br>9 năm 2025                                    | <u>2.898.063.160.000</u> | <u>2.292.253.519.262</u> | <u>-</u>          | <u>69.858.995.990</u>    | <u>16.135.952.841</u>            | <u>1.394.189.332.585</u>             | <u>6.670.500.960.678</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Cổ phiếu

|                                                           | Ngày 30 tháng 9<br>năm 2025 | Cổ phiếu<br>Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------|
| Cổ phiếu phổ thông được phép phát hành                    | 289.806.316                 | 289.806.316                              |
| Cổ phiếu phổ thông đã được phát hành<br>và góp vốn đầy đủ | 289.806.316                 | 289.806.316                              |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành                          | 289.806.316                 | 289.806.316                              |

22.3 Cổ tức

|                                                       | Cho kỳ kế toán<br>chín tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 9<br>năm 2025 | VND<br>Cho kỳ kế toán<br>chín tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 9<br>năm 2024 |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Cổ tức bằng tiền đã trả<br>cho cổ đông của công ty mẹ | 438.390                                                              | 267.139.637.310                                                             |

22.4 Lãi trên cổ phiếu

Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

|                                                                                                                        | Cho kỳ kế toán<br>chín tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 9<br>năm 2025 | Cho kỳ kế toán<br>chín tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 9 năm<br>2024 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho<br>cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)                                        | 82.172.404.617                                                       | 39.502.227.232                                                       |
| Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng,<br>phúc lợi (*)                                                              |                                                                      | (13.499.999.998)                                                     |
| <b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho<br/>cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để<br/>tính lãi cơ bản trên cổ phiếu</b> | <b>82.172.404.617</b>                                                | <b>26.002.227.234</b>                                                |
| Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong kỳ                                                                                | 289.806.316                                                          | 258.468.062                                                          |
| Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu<br>(Mệnh giá mỗi cổ phiếu là 10.000 VND)                                                  | 284                                                                  | 101                                                                  |
| Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu<br>(Mệnh giá mỗi cổ phiếu là 10.000 VND)                                                | 284                                                                  | 101                                                                  |

(\*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây trong báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán này để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 5 tháng 6 năm 2025.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 do chưa có Nghị quyết Đại hội Đồng cổ đông để trích lập quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế cho kỳ hiện tại.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**22.4 Lãi trên cổ phiếu (tiếp theo)**

Không có giao dịch nào được ghi nhận liên quan tới cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu phổ thông tiềm năng giữa ngày kết thúc kỳ kế toán và ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

**22.5 Lợi ích cổ đông không kiểm soát**

|                           | VND                                                                  |                                                                      |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
|                           | Cho kỳ kế toán<br>chín tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 9<br>năm 2025 | Cho kỳ kế toán<br>chín tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 9<br>năm 2024 |
| Số đầu kỳ                 | 643.299.611.914                                                      | 319.544.871.698                                                      |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ  | 44.451.354.641                                                       | 18.425.278.204                                                       |
| Cổ tức đã chia            | (78.913.731.054)                                                     | (18.564.120.000)                                                     |
| Trích lập các quỹ         | (1.813.227.528)                                                      | (1.972.395.282)                                                      |
| Tăng do mua công ty con   | -                                                                    | 115.402.889.981                                                      |
| Thù lao Hội đồng Quản trị | (358.084.800)                                                        | (308.964.800)                                                        |
| <b>Số cuối kỳ</b>         | <b>606.665.923.173</b>                                               | <b>432.527.559.801</b>                                               |

**23. DOANH THU**

**23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|                                  | VND                                                             |                                                                 |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
|                                  | Cho kỳ kế toán<br>quý 3 kết thúc<br>ngày 30 tháng 9<br>năm 2025 | Cho kỳ kế toán<br>quý 3 kết thúc<br>ngày 30 tháng 9<br>năm 2024 |
| <b>Tổng doanh thu</b>            | <b>2.487.933.317.589</b>                                        | <b>2.312.087.302.804</b>                                        |
| Doanh thu thành phẩm đã bán      | 845.162.891.451                                                 | 715.534.825.384                                                 |
| Doanh thu hàng hóa đã bán        | 1.579.570.029.946                                               | 1.575.572.578.339                                               |
| Doanh thu từ cho thuê và dịch vụ | -                                                               | -                                                               |
| Doanh thu khác                   | 63.200.396.192                                                  | 20.979.899.081                                                  |
| <b>Giảm trừ doanh thu</b>        | <b>(58.564.880.568)</b>                                         | <b>(59.437.587.540)</b>                                         |
| Chiết khấu thương mại            | (51.827.179.442)                                                | (56.079.115.867)                                                |
| Hàng bán bị trả lại              | (6.737.701.126)                                                 | (3.358.471.673)                                                 |
| <b>DOANH THU THUẦN</b>           | <b>2.429.368.437.021</b>                                        | <b>2.252.649.715.264</b>                                        |
| <i>Trong đó:</i>                 |                                                                 |                                                                 |
| Bán cho các bên liên quan        | 26.058.937.893                                                  | 11.826.308.959                                                  |
| Bán cho các bên khác             | 2.403.309.499.128                                               | 2.240.823.406.305                                               |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

**23. DOANH THU (tiếp theo)**

**23.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                | Cho kỳ kế toán<br>quý 3 kết thúc<br>ngày 30 tháng 9<br>năm 2025 | VND<br>Cho kỳ kế toán<br>quý 3 kết thúc<br>ngày 30 tháng 9<br>năm 2024 |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Lãi tiền gửi và cho vay        | 32.588.757.575                                                  | 28.578.925.788                                                         |
| Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái | 3.330.533.455                                                   | 5.104.015.961                                                          |
| Khác                           | -                                                               | (122.417.858)                                                          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>               | <b>35.919.291.030</b>                                           | <b>36.218.261.470</b>                                                  |

**24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

|                                         | Cho kỳ kế toán<br>quý 3 kết thúc<br>ngày 30 tháng 9<br>năm 2025 | VND<br>Cho kỳ kế toán<br>quý 3 kết thúc<br>ngày 30 tháng 9<br>năm 2024 |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Giá vốn của thành phẩm đã bán           | 544.951.458.440                                                 | 542.605.732.363                                                        |
| Giá vốn của hàng hóa đã bán             | 1.383.536.695.593                                               | 1.278.892.883.221                                                      |
| Giá vốn của hàng thành phẩm hủy         | 4.917.575.398                                                   | 1.834.416.529                                                          |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho          | -                                                               | 1.762.423.017                                                          |
| Giá vốn cho thuê và dịch vụ đã cung cấp | 23.648.936.191                                                  | 6.546.218.633                                                          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                        | <b>1.957.054.665.622</b>                                        | <b>1.831.641.673.763</b>                                               |

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                                      | Cho kỳ kế toán<br>quý 3 kết thúc<br>ngày 30 tháng 9<br>năm 2025 | VND<br>Cho kỳ kế toán<br>quý 3 kết thúc<br>ngày 30 tháng 9<br>năm 2024 |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Chi phí lãi vay                      | 50.019.286.737                                                  | 31.024.692.034                                                         |
| Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu | 636.999.999                                                     | 636.999.999                                                            |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái        | (153.065.267)                                                   | 552.657.885                                                            |
| Khác                                 | 972.331.444                                                     | 428.875.749                                                            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                     | <b>51.475.552.913</b>                                           | <b>32.643.200.339</b>                                                  |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

**26. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

|                         |                                                                           | VND                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
|                         | <i>Cho kỳ kế toán<br/>quý 3 kết thúc<br/>ngày 30 tháng 9<br/>năm 2025</i> | <i>Cho kỳ kế toán<br/>quý 3 kết thúc<br/>ngày 30 tháng 9<br/>năm 2024</i> |
| Chi phí nhân viên       | 153.650.214.077                                                           | 142.068.957.453                                                           |
| Quảng cáo và khuyến mãi | 49.850.077.560                                                            | 54.662.042.877                                                            |
| Khấu hao và hao mòn     | 13.723.508.251                                                            | 14.646.343.647                                                            |
| Chi phí mua ngoài       | 89.636.787.093                                                            | 74.868.159.477                                                            |
| Khác                    | 28.717.510.337                                                            | 39.468.885.906                                                            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>        | <b>335.578.097.318</b>                                                    | <b>325.714.389.360</b>                                                    |

**27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                     |                                                                           | VND                                                                       |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
|                     | <i>Cho kỳ kế toán<br/>quý 3 kết thúc<br/>ngày 30 tháng 9<br/>năm 2025</i> | <i>Cho kỳ kế toán<br/>quý 3 kết thúc<br/>ngày 30 tháng 9<br/>năm 2024</i> |
| Chi phí nhân viên   | 67.602.271.544                                                            | 55.332.242.096                                                            |
| Khấu hao và hao mòn | 45.745.944.797                                                            | 43.665.108.326                                                            |
| Chi phí mua ngoài   | 18.466.161.174                                                            | 20.308.621.253                                                            |
| Phí thuê và bảo trì | 6.407.995.111                                                             | 7.561.432.210                                                             |
| Khác                | 5.474.356.257                                                             | 951.144.176                                                               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>    | <b>143.696.728.883</b>                                                    | <b>127.818.548.061</b>                                                    |

**28. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

|                                 |                                                                           | VND                                                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
|                                 | <i>Cho kỳ kế toán<br/>quý 3 kết thúc<br/>ngày 30 tháng 9<br/>năm 2025</i> | <i>Cho kỳ kế toán<br/>quý 3 kết thúc<br/>ngày 30 tháng 9<br/>năm 2024</i> |
| Thu nhập khác                   | 8.929.414.649                                                             | 1.770.951.304                                                             |
| Lãi từ thanh lý tài sản cố định | -                                                                         | 9.527.335                                                                 |
| Khác                            | 8.473.823.344                                                             | 1.681.507.919                                                             |
| <b>Chi phí khác</b>             | <b>(1.811.568.957)</b>                                                    | <b>(721.008.755)</b>                                                      |
| Khác                            | (1.811.568.957)                                                           | (1.824.525.553)                                                           |
| <b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>           | <b>7.117.845.692</b>                                                      | <b>1.049.942.549</b>                                                      |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

**29. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

|                             | VND                                                             |                                                                 |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
|                             | Cho kỳ kế toán<br>quý 3 kết thúc<br>ngày 30 tháng 9<br>năm 2025 | Cho kỳ kế toán<br>quý 3 kết thúc<br>ngày 30 tháng 9<br>năm 2024 |
| Chi phí nguyên vật liệu     | 573.517.970.029                                                 | 542.605.732.363                                                 |
| Chi phí nhân viên           | 221.252.485.621                                                 | 197.401.199.549                                                 |
| Giá vốn hàng hóa            | 1.383.536.695.593                                               | 1.269.324.735.407                                               |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài   | 116.221.090.481                                                 | 98.525.326.775                                                  |
| Chi phí khấu hao và hao mòn | 96.296.505.912                                                  | 81.218.641.810                                                  |
| Khác                        | 45.504.744.187                                                  | 96.098.975.280                                                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>            | <b><u>2.436.329.491.823</u></b>                                 | <b><u>2.285.174.611.184</u></b>                                 |

**30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Trong kỳ, Công ty và các 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 các 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.

**30.1 Chi phí thuế TNDN**

|                             | VND                                                                  |                                                                      |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
|                             | Cho kỳ kế toán<br>chín tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 9<br>năm 2025 | Cho kỳ kế toán<br>chín tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 9<br>năm 2024 |
| Chi phí thuế TNDN           | 59.608.901.670                                                       | 51.468.873.995                                                       |
| Thu nhập thuế TNDN hoãn lại | (28.931.838.068)                                                     | (35.380.507.172)                                                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>            | <b><u>30.677.063.602</u></b>                                         | <b><u>16.088.366.823</u></b>                                         |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

**30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**30.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)**

Dưới đây là đối chiếu giữa 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<br>chín tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 9<br>năm 2025 | Cho kỳ kế toán<br>chín tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 9<br>năm 2024 |
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                                          | <b>157.300.822.861</b>                                               | <b>70.200.016.250</b>                                                |
| Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho các công ty trong Tập đoàn                   | 31.460.164.572                                                       | 14.040.003.250                                                       |
| <i>Điều chỉnh:</i>                                                                |                                                                      |                                                                      |
| Chi phí không được trừ                                                            | 11.676.402.281                                                       | 6.896.459.501                                                        |
| Phân bổ lợi thế thương mại                                                        | 17.007.689.270                                                       | 13.625.615.270                                                       |
| Hao mòn của tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được định giá lại | 748.888.533                                                          | 761.140.781                                                          |
| Lợi nhuận từ công ty liên doanh, liên kết                                         | (34.861.722.380)                                                     | (24.865.224.004)                                                     |
| Lỗi tính thuế chưa được ghi nhận thuế hoãn lại                                    | 3.222.249.858                                                        | 4.868.116.936                                                        |
| Lợi nhuận từ thanh lý công ty liên kết                                            | (6.165.323.827)                                                      | -                                                                    |
| Thuế TNDN trích thiếu các năm trước                                               | -                                                                    | 64.000.000                                                           |
| Khác                                                                              | 7.561.867.610                                                        | 698.255.089                                                          |
| <b>Chi phí thuế TNDN phát sinh trong kỳ</b>                                       | <b>30.677.063.602</b>                                                | <b>16.088.366.823</b>                                                |

**30.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được tính toán dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ hiện hành. Thu nhập chịu thuế khác với thu nhập được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 kỳ 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 nộp của Tập đoàn được tính theo các 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 quý 3 kết thúc cùng ngày

**30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**30.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Tập đoàn đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả, cùng với biến động trong kỳ này và kỳ trước như sau:

|                                                                                               |                                 | VND                                                                |                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i>                                             |                                 | <i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>               |                                                                    |
|                                                                                               |                                 | <i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025</i> | <i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024</i> |
|                                                                                               | <i>Ngày 30 tháng 9 năm 2025</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>                                   |                                                                    |
| <b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>                                                         |                                 |                                                                    |                                                                    |
| Các khoản chi phí phải trả                                                                    | 83.146.350.579                  | 59.905.692.737                                                     | 20.908.962.238                                                     |
| Dự phòng phải thu khó đòi                                                                     | 2.175.885.257                   | 5.047.442.599                                                      | (248.659.000)                                                      |
| Lợi nhuận chưa thực hiện                                                                      | 9.227.580.092                   | 9.480.275.605                                                      | (543.898.252)                                                      |
| Các khoản dự phòng ở báo cáo tài chính riêng                                                  | 169.503.310                     | 428.226.366                                                        | (258.723.055)                                                      |
| Lỗ Thuế                                                                                       | 4.165.611.984                   | 4.165.611.984                                                      | -                                                                  |
|                                                                                               | <u>98.884.931.222</u>           | <u>79.027.249.291</u>                                              | <u>19.857.681.931</u>                                              |
| <b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>                                                        |                                 |                                                                    |                                                                    |
| Dự phòng đầu tư vào công ty con                                                               | 2.568.602.448                   | (2.863.559.674)                                                    | 5.432.162.122                                                      |
| Dự phòng nợ phải thu khó đòi                                                                  | (16.868.191.982)                | (16.868.191.982)                                                   | -                                                                  |
| Lãi từ mua công ty con                                                                        | (73.926.849.590)                | (73.926.849.590)                                                   | -                                                                  |
| Dự phòng đầu tư                                                                               | (16.834.440.720)                | -                                                                  | (16.834.440.720)                                                   |
| Lãi từ việc đánh giá lại tài sản phát sinh từ hợp nhất kinh doanh                             | (559.580.948.423)               | (580.057.383.158)                                                  | 20.476.434.735                                                     |
|                                                                                               | <u>(664.641.828.267)</u>        | <u>(673.715.984.404)</u>                                           | <u>9.074.156.137</u>                                               |
| <b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả thuần</b>                                                  | <u>(565.756.897.045)</u>        | <u>(594.688.735.113)</u>                                           | <u>13.876.744.417</u>                                              |
| <b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</b> |                                 |                                                                    |                                                                    |
|                                                                                               |                                 |                                                                    | <u>28.931.838.068</u>                                              |
|                                                                                               |                                 |                                                                    | <u>35.380.507.172</u>                                              |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

### 31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát và các bên liên quan có giao dịch trọng yếu với Công ty trong kỳ và tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 như sau:

| <i>Bên liên quan</i>                                                   | <i>Mối quan hệ</i>              |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Vocarimex                                                              | Công ty con                     |
| TAC                                                                    | Công ty con                     |
| KNB                                                                    | Công ty con                     |
| KIDOFood                                                               | Công ty con                     |
| KTS                                                                    | Công ty con                     |
| KLA                                                                    | Công ty con                     |
| Thọ Phát                                                               | Công ty con                     |
| Thọ Phát Food                                                          | Công ty con                     |
| Hùng Vương                                                             | Công ty con                     |
| KDF                                                                    | Công ty liên kết                |
| Tafoco                                                                 | Công ty liên kết                |
| Lavenue                                                                | Công ty liên kết đồng kiểm soát |
| Dabaco (đến ngày 30 tháng 6 năm 2025)                                  | Công ty liên kết đồng kiểm soát |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Kido ("KDL")                                    | Đồng quản lý chủ chốt           |
| Công ty TNHH Đầu tư Kido ("KDI")                                       | Đồng quản lý chủ chốt           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Bắc Bình (từ ngày 28 tháng 7 năm 2025) | Công ty liên kết                |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các công ty có liên quan trong kỳ được trình bày như sau:

| Bên liên quan | Nghệp vụ     | VND                                                             |                                                                 |
|---------------|--------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
|               |              | Cho kỳ kế toán<br>quý 3 kết thúc<br>ngày 30 tháng 9<br>năm 2025 | Cho kỳ kế toán<br>quý 3 kết thúc<br>ngày 30 tháng 9<br>năm 2024 |
| KDF           | Bán hàng hóa | 26.058.937.893                                                  | 11.826.308.959                                                  |

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được trình bày như sau:

|                                         |                    | VND                         |                              |
|-----------------------------------------|--------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Bên liên quan                           | Nghịệp vụ          | Ngày 30 tháng 9<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
| <b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b> |                    |                             |                              |
| KDF                                     | Bán thành phẩm     | 8.309.269.848               | 7.424.418.550                |
| KDI                                     | Bán hàng hóa       | -                           | 719.988                      |
|                                         |                    | <b>8.309.269.848</b>        | <b>7.425.138.538</b>         |
| <b>Phải thu ngắn hạn khác</b>           |                    |                             |                              |
| KDI                                     | Chi trả hộ         | 4.350.995.078               | 4.775.289.018                |
| KDL                                     | Phí thuê văn phòng | -                           | 900.000.000                  |
| KDF                                     | Chi hộ             | 11.407.604                  | 7.661.105                    |
|                                         |                    | <b>4.362.402.682</b>        | <b>5.682.950.123</b>         |
| <b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>      |                    |                             |                              |
| KDF                                     | Mua hàng hóa       | (333.407.986)               | (349.853.496)                |
| <b>Phải trả ngắn hạn khác</b>           |                    |                             |                              |
| Hội đồng quản trị và<br>Ban kiểm soát   | Thù lao            | (59.600.000.000)            | (47.680.000.000)             |
| KDF                                     | Chi hộ             | (3.938.979.676)             | (3.938.979.676)              |
|                                         |                    | <b>(63.538.979.676)</b>     | <b>(51.618.979.676)</b>      |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

**32. CÁC CAM KẾT**

***Cam kết thuê hoạt động***

Tập đoàn hiện đang thuê đất, văn phòng và nhà xưởng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

|                  | VND                         |                              |
|------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                  | Ngày 30 tháng 9<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
| Đến 1 năm        | 22.756.021.434              | 23.366.308.834               |
| Từ 1 đến 5 năm   | 21.131.872.136              | 25.629.068.996               |
| Trên 5 năm       | 41.565.685.208              | 41.565.685.208               |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>85.453.578.778</b>       | <b>90.561.063.038</b>        |

**32. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)**

***Cam kết cho thuê hoạt động***

Tập đoàn hiện đang cho thuê bất động sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

|                  | VND                         |                              |
|------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                  | Ngày 30 tháng 9<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
| Đến 1 năm        | 105.327.806.057             | 203.234.117.955              |
| Từ 1 đến 5 năm   | 507.707.024.332             | 514.912.454.374              |
| Trên 5 năm       | 109.488.453.787             | 109.488.453.787              |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>722.523.284.176</b>      | <b>827.635.026.116</b>       |

***Cam kết góp vốn***

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn có cam kết góp vốn vào một số công ty như sau:

|                                        | VND                       |                        |                         |
|----------------------------------------|---------------------------|------------------------|-------------------------|
|                                        | Số tiền cam<br>kết sẽ góp | Số tiền đã<br>thực góp | Số tiền còn<br>phải góp |
| KLA                                    | 250.000.000.000           | 44.400.000.000         | 205.600.000.000         |
| Công ty Cổ phần Thực phẩm<br>gia vị Ta | 200.000.000.000           | -                      | 200.000.000.000         |
| Công ty TNHH Quốc tế<br>Kiến Hưng      | 100.000.000.000           | -                      | 100.000.000.000         |
| KIDOFOOD                               | 100.000.000.000           | 30.000.000.000         | 70.000.000.000          |
| KTS                                    | 50.000.000.000            | 9.000.000.000          | 41.000.000.000          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                       | <b>700.000.000.000</b>    | <b>83.400.000.000</b>  | <b>616.600.000.000</b>  |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

**33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được, tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro vì lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Theo đó, hoạt động theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn bao gồm ngành dầu ăn, ngành hàng bánh và các ngành hàng khác.

Bộ phận theo lĩnh vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được, tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có có rủi ro vì lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác. Toàn bộ hoạt động kinh doanh của Tập đoàn phát sinh tại Việt Nam. Vì vậy, Tập đoàn xác định không có sự khác biệt về khu vực địa lý cho toàn bộ hoạt động của Tập đoàn.

Báo cáo bộ phận bao gồm các khoản mục phân bổ trực tiếp cho một bộ phận cũng như các bộ phận được phân chia theo một cơ sở hợp lý. Các khoản mục không được phân bổ bao gồm tài sản, nợ phải trả, doanh thu từ hoạt động tài chính, chi phí tài chính, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, lãi hoặc lỗ khác và thuế thu nhập doanh nghiệp.

Tập đoàn lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu bao gồm ngành dầu ăn, ngành hàng hấp và các ngành hàng khác.

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

|                                                                    |                          |                        |                        | VND                       |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------|
|                                                                    | Ngành dầu ăn             | Ngành hàng bánh        | Các ngành khác         | Tổng cộng                 |
| <b>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025</b> |                          |                        |                        |                           |
| <b>Doanh thu bộ phận</b>                                           |                          |                        |                        |                           |
| Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài                                 | 5.122.969.698.291        | 971.130.740.611        | 660.954.772.736        | 6.755.055.211.638         |
| Các khoản giảm trừ doanh thu                                       | (117.819.615.614)        | (37.229.892.866)       | (13.840.180.757)       | (168.889.689.237)         |
|                                                                    | <u>5.005.150.082.677</u> | <u>933.900.847.745</u> | <u>647.114.591.979</u> | <u>6.586.165.522.401</u>  |
| <b>Lợi nhuận gộp bộ phận</b>                                       | 640.478.436.012          | 363.041.528.517        | 197.262.159.363        | 1.200.782.123.892         |
| Chi phí bán hàng                                                   | (437.709.214.130)        | (266.958.614.188)      | (194.105.618.703)      | (898.773.447.021)         |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp                                       | (235.932.616.285)        | (37.634.547.916)       | (114.625.671.654)      | (388.192.835.855)         |
| Phần (lỗ) lãi trong công ty liên doanh, liên kết                   | (3.665.808.527)          |                        | 177.974.420.426        | 174.308.611.899           |
| Doanh thu tài chính                                                |                          |                        |                        | 196.213.545.269           |
| Chi phí tài chính                                                  |                          |                        |                        | (158.284.422.102)         |
| Lợi nhuận khác                                                     |                          |                        |                        | 31.247.246.778            |
| <b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                                |                          |                        |                        | <u>157.300.822.860</u>    |
| <b>Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025</b>                                |                          |                        |                        |                           |
| <b>Tài sản bộ phận</b>                                             | 6.211.102.014.517        | 1.658.997.716.485      | 6.307.405.945.832      | 14.177.505.676.834        |
| <b>Đối chiếu:</b>                                                  |                          |                        |                        |                           |
| Phải thu nội bộ                                                    |                          |                        |                        | (1.102.610.900.044)       |
| <b>Tổng tài sản</b>                                                |                          |                        |                        | <u>13.074.894.776.790</u> |
| <b>Nợ phải trả bộ phận</b>                                         | 2.420.286.004.198        | 317.843.846.802        | 4.162.208.941.982      | 6.900.338.792.982         |
| <b>Đối chiếu:</b>                                                  |                          |                        |                        |                           |
| Phải trả nội bộ                                                    |                          |                        |                        | (1.102.610.900.044)       |
| <b>Tổng nợ phải trả</b>                                            |                          |                        |                        | <u>5.797.727.892.938</u>  |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

### 33. 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 ngành hàng của Tập đoàn như sau: (tiếp theo)

|                                                                    |                          |                          |                       | VND                        |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|----------------------------|
|                                                                    | Ngành dầu ăn             | Ngành hàng bánh          | Các ngành khác        | Tổng cộng                  |
| <b>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024</b> |                          |                          |                       |                            |
| <b>Doanh thu bộ phận</b>                                           |                          |                          |                       |                            |
| Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài                                 | 4.793.090.086.642        | 1.069.639.259.348        | 117.490.494.290       | 5.980.219.840.280          |
| Các khoản giảm trừ doanh thu                                       | (146.973.530.286)        | (39.719.015.944)         | (17.878.630.837)      | (204.571.177.067)          |
|                                                                    | <u>4.646.116.556.356</u> | <u>1.029.920.243.404</u> | <u>99.611.863.453</u> | <u>5.775.648.663.213</u>   |
| <b>Lợi nhuận gộp bộ phận</b>                                       | 637.999.759.074          | 377.056.797.808          | 36.202.809.731        | 1.051.259.366.613          |
| Chi phí bán hàng                                                   | (445.476.335.249)        | (346.630.739.935)        | (18.068.188.774)      | (810.175.263.958)          |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp                                       | (219.515.398.845)        | (89.294.441.072)         | (20.993.029.435)      | (329.802.869.352)          |
| Phần (lỗ) lãi trong công ty liên doanh, liên kết                   | -                        |                          | 124.326.120.020       | 124.326.120.020            |
| Doanh thu tài chính                                                |                          |                          |                       | 123.194.831.895            |
| Chi phí tài chính                                                  |                          |                          |                       | (90.397.244.197)           |
| Lợi nhuận khác                                                     |                          |                          |                       | <u>1.795.075.229</u>       |
| <b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                                |                          |                          |                       | <u>70.200.016.250</u>      |
| <b>Vào ngày 30 tháng 9 năm 2024</b>                                |                          |                          |                       |                            |
| <b>Tài sản bộ phận</b>                                             | 5.511.984.577.146        | 1.391.532.768.489        | 6.654.420.217.035     | 13.557.937.562.670         |
| <u>Đối chiếu:</u>                                                  |                          |                          |                       |                            |
| Phải thu nội bộ                                                    |                          |                          |                       | <u>(1.111.023.148.929)</u> |
| <b>Tổng tài sản</b>                                                |                          |                          |                       | <u>12.446.914.413.741</u>  |
| <b>Nợ phải trả bộ phận</b>                                         | 1.591.993.436.086        | 242.101.016.254          | 4.497.311.762.579     | 6.331.406.214.919          |
| <u>Đối chiếu:</u>                                                  |                          |                          |                       |                            |
| Phải trả nội bộ                                                    |                          |                          |                       | <u>(1.111.023.148.929)</u> |
| <b>Tổng nợ phải trả</b>                                            |                          |                          |                       | <u>5.220.383.065.990</u>   |

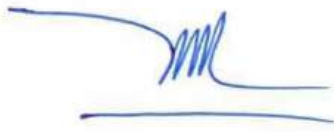
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

**34. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Không có sự kiện trọng yếu nào 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 Tập đoàn.

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 10 năm 2025

  
\_\_\_\_\_  
Trần Minh Nguyệt  
Người lập

  
\_\_\_\_\_  
Nguyễn Thị Oanh  
Kế toán trưởng

  
\_\_\_\_\_  
Trần Lệ Nguyên  
Tổng Giám đốc