

Số: 394/CSPH-TCKT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2026

V/v CBTT báo cáo tài chính hợp nhất  
năm 2025 (đã kiểm toán).

## CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi:

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

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

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

### 2. Nội dung công bố thông tin:

Công ty cổ phần cao su Phước Hòa công bố thông tin báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 (đã kiểm toán).

3. Thông tin này đã được công bố trên trang điện tử của công ty vào ngày 30 tháng 03 năm 2026 tại đường dẫn: [www.phr.vn/thông tin cổ đông](http://www.phr.vn/thông tin cổ đông).

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

Tài liệu đính kèm: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 (đã kiểm toán)/.

#### Nơi nhận:

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

NGƯỜI CÔNG BỐ THÔNG TIN



**Võ Thanh Hải**

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**CÔNG TY CỔ PHẦN CAO SU PHƯỚC HÒA**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

(đã được kiểm toán)



**NỘI DUNG**

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	05 - 57
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	05 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 57



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

### CÔNG TY

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

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Ấp 2A, Xã Phước Hòa, TP. Hồ Chí Minh.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Huỳnh Kim Nhựt	Chủ tịch	
Bà Nguyễn Thị Phi Nga	Thành viên	
Ông Mai Hữu Tín	Thành viên	
Ông Trần Bình Luận	Thành viên	
Ông Trần Hoàng Giang	Thành viên	(Bỏ nhiệm từ ngày 27/06/2025)
Ông Nguyễn Văn Tước	Thành viên	(Miễn nhiệm từ ngày 27/06/2025)

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Văn Tước	Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm từ ngày 01/07/2025)
Ông Trần Hoàng Giang	Phó Tổng Giám đốc phụ trách điều hành	
Bà Nguyễn Thị Phi Nga	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Võ Thanh Tùng	Phó Tổng Giám đốc	

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Nguyễn Hồng Hà	Trưởng ban	
Ông Trần Anh Sơn	Thành viên	
Ông Võ Quốc Thắng	Thành viên	(Bỏ nhiệm từ ngày 27/06/2025)
Ông Vũ Quốc Anh	Thành viên	(Miễn nhiệm từ ngày 27/06/2025)

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến hết ngày 04/09/2025 là Ông Nguyễn Văn Tước – Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 05/09/2025 và cho đến khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất này là Ông Huỳnh Kim Nhựt - Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ông Trần Hoàng Giang - Phó Tổng Giám đốc phụ trách điều hành.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty.

## CÔNG TY CỔ PHẦN CAO SU PHƯỚC HÒA

Áp 2A, Xã Phước Hòa, TP. Hồ Chí Minh

### CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

#### Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2026

**TM. Ban Tổng Giám đốc**

**Phó Tổng Giám đốc phụ trách điều hành**



*Trần Hoàng Giang*  
**Trần Hoàng Giang**



Số: 270326.005/BCTC.HCM

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa được lập ngày 27 tháng 03 năm 2026, từ trang 05 đến trang 57, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2026

Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Trần Trung Hiếu

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2202-2023-002-1

Kiểm toán viên

Đào Trung Thành

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 4700-2024-002-1

T: (84) 24 3824 1990 | F: (84) 24 3825 3973 | 1 Lê Phụng Hieu, Hanoi, Vietnam A member of HLB International

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.641.518.383.472</b>	<b>2.570.451.321.097</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>03</b>	<b>450.879.307.367</b>	<b>190.403.886.202</b>
111	1. Tiền		205.779.307.367	170.003.886.202
112	2. Các khoản tương đương tiền		245.100.000.000	20.400.000.000
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>04</b>	<b>1.612.317.638.469</b>	<b>1.683.003.899.411</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.612.317.638.469	1.683.003.899.411
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>157.392.618.111</b>	<b>208.215.975.307</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	26.444.410.804	82.345.053.889
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	79.419.097.830	71.414.444.983
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	55.769.345.738	59.236.270.556
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(4.240.236.261)	(4.779.794.121)
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>09</b>	<b>313.272.250.190</b>	<b>405.802.511.002</b>
141	1. Hàng tồn kho		313.675.043.570	406.020.055.297
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(402.793.380)	(217.544.295)
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>107.656.569.335</b>	<b>83.025.049.175</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	917.686.291	5.244.875.679
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		58.260.345.413	55.907.499.184
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	48.478.537.631	21.872.674.312

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.506.521.782.366</b>	<b>3.361.476.530.768</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>243.790.419</b>	<b>235.350.531</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	07	243.790.419	235.350.531
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>1.734.382.337.334</b>	<b>1.809.772.147.653</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	1.733.621.434.763	1.809.293.919.565
222	- Nguyên giá		3.038.017.594.871	2.951.344.507.749
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.304.396.160.108)	(1.142.050.588.184)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	760.902.571	478.228.088
228	- Nguyên giá		1.865.562.579	1.459.651.023
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.104.660.008)	(981.422.935)
230	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	13	<b>159.569.367.123</b>	<b>170.835.951.867</b>
231	- Nguyên giá		265.223.942.713	262.004.012.636
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(105.654.575.590)	(91.168.060.769)
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	10	<b>478.330.279.057</b>	<b>465.735.121.976</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		76.174.915.190	75.976.829.417
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		402.155.363.867	389.758.292.559
250	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	04	<b>778.391.477.424</b>	<b>542.968.698.394</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		428.415.251.039	370.924.802.749
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		130.766.466.604	130.766.466.604
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(28.465.390.000)	-
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		247.675.149.781	41.277.429.041
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>355.604.531.009</b>	<b>371.929.260.347</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	331.832.096.123	337.209.238.951
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	35a	23.772.434.886	34.720.021.396
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>6.148.040.165.838</b>	<b>5.931.927.851.865</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025  
 (tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.925.873.927.836</b>	<b>2.012.837.223.882</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>520.440.276.663</b>	<b>604.407.813.082</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	40.289.810.344	46.408.857.171
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	52.974.804.830	3.539.493.597
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	28.039.614.820	44.022.055.089
314	4. Phải trả người lao động		105.502.366.505	67.309.305.696
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	154.272.411.753	160.582.157.672
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	49.606.149.329	49.235.799.510
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	24.157.247.049	132.147.652.537
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	21.935.292.156	60.000.000.000
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		43.662.579.877	41.162.491.810
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.405.433.651.173</b>	<b>1.408.429.410.800</b>
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	17	78.781.761.067	78.723.068.619
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	1.266.473.481.962	1.312.093.440.587
337	3. Phải trả dài hạn khác	20	64.575.000	64.575.000
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	35b	2.996.778.507	1.678.568.834
343	5. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		57.117.054.637	15.869.757.760
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>4.222.166.238.002</b>	<b>3.919.090.627.983</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22</b>	<b>4.221.801.552.395</b>	<b>3.918.398.490.760</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.354.991.980.000	1.354.991.980.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.354.991.980.000	1.354.991.980.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		21.238.165.708	21.238.165.708
417	3. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	23	335.652.161.894	285.267.453.235
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		1.474.549.765.221	1.372.212.476.151
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		838.909.162.110	706.639.582.951
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		399.530.440.447	284.585.491.078
421b	LNST chưa phân phối năm nay		439.378.721.663	422.054.091.873
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		196.460.317.462	178.048.832.715
<b>430</b>	<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>		<b>364.685.607</b>	<b>692.137.223</b>
431	1. Nguồn kinh phí		(234.628.670)	(62.805.875)
432	2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ		599.314.277	754.943.098
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>6.148.040.165.838</b>	<b>5.931.927.851.865</b>

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng Giám đốc phụ trách điều hành

Nguyễn Đình Cường

Võ Thanh Hải

Trần Hoàng Giang



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	1.795.238.521.502	1.634.916.531.061
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		306.074.103	1.826.012.160
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.794.932.447.399	1.633.090.518.901
11	4. Giá vốn hàng bán	26	1.290.795.314.041	1.210.628.838.401
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		504.137.133.358	422.461.680.500
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	180.131.369.484	188.412.353.787
22	7. Chi phí tài chính	28	34.626.866.972	18.399.106.908
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		2.571.486.108	14.068.806.782
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	29	58.626.794.308	47.620.467.861
25	9. Chi phí bán hàng	30	30.480.645.547	37.580.028.492
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	203.226.514.990	132.307.583.091
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		474.561.269.641	470.207.783.657
31	12. Thu nhập khác	32	138.802.660.636	79.600.763.293
32	13. Chi phí khác	33	13.300.398.538	6.481.467.102
40	14. Lợi nhuận khác		125.502.262.098	73.119.296.191
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		600.063.531.739	543.327.079.848
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	34	90.851.496.667	68.457.029.389
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	35c	12.265.796.186	(8.151.648.731)
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		496.946.238.886	483.021.699.190
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		478.236.651.959	460.049.066.841
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		18.709.586.927	22.972.632.349
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	36	3.243	3.115

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng Giám đốc phụ trách điều hành

Nguyễn Đình Cường

Võ Thanh Hải



Trần Hoàng Giang

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		600.063.531.739	543.327.079.848
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		152.895.959.905	140.157.838.032
03	- Các khoản dự phòng		62.580.794.935	11.936.421.411
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(65.909.197)	(354.375.632)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(229.061.583.711)	(229.256.723.926)
06	- Chi phí lãi vay		2.571.486.108	14.068.806.782
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		589.079.317.056	479.879.046.515
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		25.968.439.252	(6.878.212.699)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		92.146.925.954	(84.206.452.209)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		32.121.032.697	(57.914.623.039)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		9.704.332.216	5.005.922.664
14	- Tiền lãi vay đã trả		(2.616.514.957)	(16.017.406.837)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(97.369.003.612)	(59.746.289.358)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(33.186.770.386)	(35.698.827.357)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		615.847.758.220	224.423.157.680
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(58.765.358.392)	(64.753.783.281)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		835.714.203	336.754.855
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.648.919.036.320)	(1.564.759.517.519)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1.513.475.055.922	1.957.049.398.758
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		165.708.837.246	193.283.585.323
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(27.664.787.341)	521.156.438.136

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

(Tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	1. Tiền thu từ đi vay		106.935.292.156	229.299.958.114
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(145.000.000.000)	(487.411.178.346)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(289.693.454.401)	(443.435.138.455)
40	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>		<i>(327.758.162.245)</i>	<i>(701.546.358.687)</i>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		260.424.808.634	44.033.237.129
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		190.403.886.202	145.835.512.937
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		50.612.531	535.136.136
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	<u>450.879.307.367</u>	<u>190.403.886.202</u>

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng Giám đốc phụ trách điều hành

Nguyễn Đình Cường

Võ Thanh Hải



Trần Hoàng Giang

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

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

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Áp 2A, Xã Phước Hòa, TP. Hồ Chí Minh.

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 3.396 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 3.673 người).

#### Lĩnh vực kinh doanh

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

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

#### Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

**Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất**

Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2025 tăng 56,736 tỷ VND (tương đương 10,44%) so với năm 2024. Trong đó:

- Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2025 tăng 161,841 tỷ (tương đương 9,91%) so với năm 2024. Giá vốn hàng bán tăng 80,166 tỷ VND (tương đương 6,62%) làm cho Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2025 tăng 81,675 tỷ VND (tương đương 19,33%) so với năm 2024. Nguyên nhân chủ yếu do giá cao su từ cuối năm 2024 đến nay duy trì ở mức cao do nhu cầu tăng cao trong khi nguồn cung toàn cầu sụt giảm. Ngoài ra, nhu cầu phát triển lĩnh vực công nghiệp ô tô từ Trung Quốc đang phát triển mạnh mẽ cùng với đó, việc giá dầu thô neo cao cũng ảnh hưởng làm giá cao su tự nhiên tăng cao.
- Chi phí tài chính tăng 16,227 tỷ VND (tương đương 88,2%) so với năm 2024. Nguyên nhân do trong năm 2025, Công ty tiến hành trích lập dự phòng các khoản đầu tư tài chính.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 70,918 tỷ VND (tương đương 53,6%), chủ yếu do trong năm 2025, Công ty ghi nhận chi phí thôi việc cho lao động theo bộ luật lao động quy định. Dẫn đến chi phí quản lý doanh nghiệp năm nay tăng so với năm 2024
- Thu nhập khác tăng 59,201 tỷ VND (tương đương 74,37%) so với năm 2024 chủ yếu do Công ty có ghi nhận khoản thu nhập khác bao gồm khoản tiền thu từ đền bù, hỗ trợ thiệt hại thực hiện dự án Khu giải phóng mặt bằng đường cao tốc và các khoản bồi thường, hỗ trợ khác (Xem thêm thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 32).

**Cấu trúc tập đoàn**

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2025 bao gồm:

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
1	Công ty Cổ phần Cao su Trường Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	70,00%	70,00%	Kinh doanh gỗ cao su
2	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tân Bình	Thành phố Hồ Chí Minh	80,00%	80,00%	Kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp
3	Công ty TNHH MTV Cao su Phước Hòa Đắk Lắk	Tỉnh Đắk Lắk	100,00%	100,00%	Trồng, chế biến sản phẩm từ cao su
4	Công ty TNHH Cao su và Lâm Nghiệp Phước Hòa Đắk Lắk	Tỉnh Đắk Lắk	90,49%	90,49%	Trồng, chế biến sản phẩm từ cao su
5	Công ty TNHH Phát triển Cao su Phước Hòa Kampong Thom	Vương quốc Campuchia	100,00%	100,00%	Trồng, chế biến sản phẩm từ cao su
6	Công ty Cổ phần Thành phố Nội Thất Việt Nam	Thành phố Hồ Chí Minh	51,00%	51,00%	Kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp, Kinh doanh Bất động sản

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

**2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.  
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

## 2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

### *Chế độ kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

## 2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

### *Lợi ích của cổ đông không kiểm soát*

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

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

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

## 2.4 . Ước tính kế toán

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

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

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

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

## 2.5 . Công cụ tài chính

### *Ghi nhận ban đầu*

#### Tài sản tài chính

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

#### Nợ phải trả tài chính

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

### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

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

Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ được chuyển đổi sang báo cáo tài chính lập bằng đồng Việt Nam theo các tỷ giá sau: tài sản và nợ phải trả theo tỷ giá cuối năm do Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam thông báo, vốn đầu tư của chủ sở hữu theo tỷ giá tại ngày góp vốn. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ theo tỷ giá bình quân giữa các tháng trong năm tài chính (nếu chênh lệch không vượt quá 3%) theo tỷ giá của ngân hàng thường xuyên giao dịch tại Công ty con - Công ty TNHH Phát triển Cao su Phước Hòa Kampong Thom.

## 2.7 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

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

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

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

## 2.8 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

## 2.9 . Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.10 . Các khoản nợ phải thu

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

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

## 2.11 . Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

## 2.12 . Tài sản cố định

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

*Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

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

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

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

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

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

### 2.13. Bất động sản đầu tư

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

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

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

### 2.14. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

### 2.15. Thuê hoạt động

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

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

#### Trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

#### Trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là Bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

## 2.16 . Chi phí trả trước

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

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25/04/2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng nhưng tối đa không quá 03 năm.
- Chi phí sửa chữa tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian sử dụng hữu ích của từng loại, nhưng tối đa không quá 03 năm, việc xác định thời gian sử dụng hữu ích theo đánh giá của bộ phận kỹ thuật Công ty, dựa trên hiện trạng và nhu cầu sản xuất kinh doanh tại từng thời điểm đánh giá.
- Các khoản chi phí tư vấn phương án quản lý rừng bền vững và cấp chứng chỉ rừng theo hệ thống chứng chỉ rừng quốc gia VFCS, VFTC, COC, PEFC, DDS được phân bổ dần trong 60 tháng.
- Các chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng.

## 2.17 . Các khoản nợ phải trả

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

## 2.18 . Các khoản vay

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

## 2.19 . Chi phí đi vay

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

## 2.20 . Chi phí phải trả

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

Chi phí phải trả bao gồm các khoản sau:

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

## 2.21 . Doanh thu chưa thực hiện

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

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

## 2.22 . Quỹ phát triển khoa học và công nghệ

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

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

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

## 2.23 . Vốn chủ sở hữu

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

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

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

Cổ tức được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán sau khi đã được Đại hội đồng Cổ đông Công ty quyết nghị thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên hằng năm. Cổ tức phải trả cho các Cổ đông được theo dõi và ghi nhận cho từng đối tượng cụ thể sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

#### 2.24 . Doanh thu

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

##### *Doanh thu bán hàng*

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

Doanh thu cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng trên đất tại Khu Công nghiệp được ghi nhận khi Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với diện tích đất và cơ sở hạ tầng cho người thuê và doanh thu có thể được xác định một cách chắc chắn.

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

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

*(Xem thêm thông tin tại Thuyết minh số 25)*

##### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

#### 2.25 . Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

**2.26 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**

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

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

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

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

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

**2.27 . Chi phí tài chính**

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

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

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

**2.28 . Thuế thu nhập doanh nghiệp****a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

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

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

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

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

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

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

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

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

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

Thời gian khởi đầu: Là thời gian bắt đầu từ khi dự án được "CDC" cấp giấy chứng nhận đầu tư vĩnh viễn và kết thúc vào ngày cuối cùng của năm, trước năm mà công ty có thu nhập chịu thuế đầu tiên hoặc kết thúc vào năm thứ 03 tính từ khi dự án đầu tư có thu nhập đầu tiên và đơn vị phải chọn lấy trường hợp nào xảy ra trước. Theo đó, thời gian khởi đầu được tính từ năm 2016.

Thời gian ưu tiên: Theo quy định của Luật quản lý tài chính năm 2009, dự án đầu tư Công - Nông nghiệp sẽ nhận được thời gian ưu tiên là 03 năm. Thời gian được miễn thuế TNDN từ năm 2016 đến hết năm 2024.

d) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Tại Công ty mẹ và các công ty con, hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

**2.29 . Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)**

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

**2.30 . Các bên liên quan**

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

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

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

**2.31 . Thông tin bộ phận**

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

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

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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	2.334.609.089	6.555.402.795
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	203.444.698.278	163.448.483.407
Các khoản tương đương tiền <sup>(1)</sup>	245.100.000.000	20.400.000.000
	<b>450.879.307.367</b>	<b>190.403.886.202</b>

<sup>(1)</sup> Tại ngày 31/12/2025, các khoản tương đương tiền bao gồm khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 03 tháng được gửi tại các Ngân hàng thương mại với lãi suất từ 0,5%/năm đến 5,7%/năm.

**4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Đầu tư ngắn hạn</b>	<b>1.612.317.638.469</b>	-	<b>1.683.003.899.411</b>	-
- Tiền gửi có kỳ hạn <sup>(1)</sup>	1.612.317.638.469	-	1.683.003.899.411	-
<b>Đầu tư dài hạn</b>	<b>247.675.149.781</b>	-	<b>41.277.429.041</b>	-
- Tiền gửi có kỳ hạn <sup>(2)</sup>	247.675.149.781	-	41.277.429.041	-
	<b>1.859.992.788.250</b>	-	<b>1.724.281.328.452</b>	-

<sup>(1)</sup> Tại ngày 31/12/2025, các khoản tiền gửi có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng được gửi tại các Ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,55%/năm đến 7,5%/năm. Trong đó, tổng số tiền gửi có kỳ hạn đang được dùng để bảo đảm cho các khoản vay với giá trị là 60.000.000.000 VND (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 15).

<sup>(2)</sup> Tại ngày 31/12/2025, các khoản tiền gửi có kỳ hạn còn lại trên 12 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 6,45%/năm đến 7,8%/năm.

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

b) Đầu tư vào công ty liên kết

	Địa chỉ	31/12/2025			01/01/2025		
		Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu
		%	%	VND	%	%	VND
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên (Mã chứng khoán: NTC)	Tp. Hồ Chí Minh	32,85	32,85	422.680.741.772	32,85	32,85	365.393.028.396
- Công ty Cổ phần Thể thao Ngôi sao Geru (Mã chứng khoán: GER)	Tp. Hồ Chí Minh	26,82	26,82	5.734.509.267	26,82	26,82	5.531.774.353
				<b>428.415.251.039</b>			<b>370.924.802.749</b>

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Tỷ lệ quyền biểu quyết
	VND	VND	%	VND	VND	%
- Công ty Cổ phần Thủy điện Geruco Sông Côn	57.000.000.000	-	15,20	57.000.000.000	-	15,20
- Công ty Cổ phần Cao su Quasa Geruco (Lào)	24.300.000.000	-	2,95	24.300.000.000	-	2,95
- Công ty Cổ phần Cao su Sơn La	20.000.000.000	-	1,93	20.000.000.000	-	1,93
- Công ty Cổ phần Thủy điện VRG Ngọc Linh	28.465.390.000	(28.465.390.000)	14,23	28.465.390.000	-	14,23
- Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG (Mã chứng khoán: SIP) <sup>(1)</sup>	1.076.604	-	0,0002	1.076.604	-	0,0002
- Công ty Cổ phần Gỗ MDF VRG Kiên Giang	1.000.000.000	-	0,21	1.000.000.000	-	0,21
	<b>130.766.466.604</b>	<b>(28.465.390.000)</b>		<b>130.766.466.604</b>	-	

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

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

<sup>(1)</sup> Thông tin chi tiết khoản đầu tư có giá niêm yết trên thị trường:

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG (Mã chứng khoán: SIP)	1.076.604	16.358.600	-	1.076.604	25.584.415	-
	<u>1.076.604</u>	<u>16.358.600</u>		<u>1.076.604</u>	<u>25.584.415</u>	

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này được xác định theo giá đóng cửa của chứng khoán này trên sàn HOSE tại ngày 31/12/2024 và 31/12/2025.

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

**5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên khác</b>	<b>26.444.410.804</b>	<b>(3.719.242.261)</b>	<b>82.345.053.889</b>	<b>(3.655.393.871)</b>
- Công ty Cổ phần Gỗ Cao su Thiên Hưng	8.431.233.936	-	8.431.233.936	-
- Weber & Schaer GmbH & Co. KG	5.308.637.021	-	-	-
- Jungwoo Co., Ltd	2.004.498.677	-	4.420.924.392	-
- Marubeni Techno Rubber Corporation	1.005.531.668	-	-	-
- Corrie Maccoll Europe B.V	1.019.360.941	-	46.641.775.377	-
- LG Commtrade Pty Ltd	1.016.637.005	-	7.936.984.510	-
- R1 International Pte Ltd (Singapore)	1.033.130.599	-	1.084.033.738	-
- Công ty TNHH MTV Liên Khanh	-	-	1.276.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cao su	400.000.000	(400.000.000)	600.000.000	(600.000.000)
- Các khoản phải thu khách hàng khác	6.225.380.957	(3.319.242.261)	11.954.101.936	(3.055.393.871)
	<b>26.444.410.804</b>	<b>(3.719.242.261)</b>	<b>82.345.053.889</b>	<b>(3.655.393.871)</b>

**6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>1.000.000.000</b>	-	<b>36.699.956</b>	-
- Công ty Cổ phần Gỗ MDF VRG DongWha	-	-	36.654.958	-
- Công ty Cổ phần Gỗ Lộc Ninh	-	-	44.998	-
- Công ty Cổ phần Cao su Chư Prông - Stung Treng	1.000.000.000	-	-	-
<b>Bên khác</b>	<b>78.419.097.830</b>	<b>(420.994.000)</b>	<b>71.377.745.027</b>	<b>(1.024.400.250)</b>
- Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Phát triển và Xây dựng Bình An <sup>(1)</sup>	68.352.802.000	-	68.352.802.000	-
- Công ty Cổ phần Vân Nam	3.297.047.040	-	-	-
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Công nghệ Môi trường Dương Nhật	2.569.057.395	-	-	-
- Trả trước các đối tượng khác	4.200.191.395	(420.994.000)	3.024.943.027	(1.024.400.250)
	<b>79.419.097.830</b>	<b>(420.994.000)</b>	<b>71.414.444.983</b>	<b>(1.024.400.250)</b>

<sup>(1)</sup> Khoản ứng trước cho Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Phát triển và Xây dựng Bình An theo Hợp đồng khoán việc số 241/KV-PHBA ngày 05/08/2014 và Phụ lục hợp đồng số 01/2017/PL-PHBA ngày 18/01/2017 về việc tư vấn thực hiện xin quỹ đất lập Dự án đầu tư sản xuất kinh doanh nông lâm nghiệp với diện tích 25.742,25 ha đất lâm nghiệp tại xã Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk. Đến nay, Công ty vẫn đang phối hợp với đơn vị tư vấn và đã trình UBND tỉnh Đắk Lắk phê duyệt phương án sử dụng đất và thực hiện các thủ tục pháp lý để xin cấp quyền sử dụng đất cho dự án.

**7 . PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
<b>a.1) Chi tiết theo nội dung</b>				
- Phải thu về tạm ứng	5.138.649.782	-	2.573.296.044	-
- Phải thu BHXH, BHYT, BHTN	-	-	131.000.000	-
- Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	46.933.109.008	-	42.678.437.880	-
- Phải thu các nông trường về tiền chi hộ	912.482.067	-	3.002.515.931	-
- Phải thu tiền bồi thường hỗ trợ do thu hồi mặt bằng	-	-	8.590.483.916	-
- Phải thu khác	2.785.104.881	(100.000.000)	2.260.536.785	(100.000.000)
	<b>55.769.345.738</b>	<b>(100.000.000)</b>	<b>59.236.270.556</b>	<b>(100.000.000)</b>
<b>a.2) Chi tiết theo đối tượng</b>				
<b>Bên khác</b>	<b>55.769.345.738</b>	<b>(100.000.000)</b>	<b>59.236.270.556</b>	<b>(100.000.000)</b>
- Phải thu các nông trường	912.482.067	-	3.002.515.931	-
- Phải thu các Ngân hàng TMCP về lãi tiền gửi	46.933.109.008	-	42.678.437.880	-
- Phải thu các đối tượng khác	7.923.754.663	(100.000.000)	13.555.316.745	(100.000.000)
	<b>55.769.345.738</b>	<b>(100.000.000)</b>	<b>59.236.270.556</b>	<b>(100.000.000)</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
- Ký cược, ký quỹ	243.790.419	-	235.350.531	-
	<b>243.790.419</b>	<b>-</b>	<b>235.350.531</b>	<b>-</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN CAO SU PHƯỚC HÒA**

Ấp 2A, Xã Phước Hòa, TP. Hồ Chí Minh

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**8 . NỢ XẤU**

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi						
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>3.719.242.261</b>	<b>(3.719.242.261)</b>	<b>-</b>	<b>3.720.251.461</b>	<b>(3.655.393.871)</b>	<b>64.857.590</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cao su	400.000.000	(400.000.000)	-	600.000.000	(600.000.000)	-
- Công ty TNHH Phạm Ngọc Sang	246.774.000	(246.774.000)	-	246.774.000	(246.774.000)	-
- Công ty TNHH Gỗ Thành Bích	361.390.579	(361.390.579)	-	361.390.579	(361.390.579)	-
- Công ty TNHH MTV Lệ Thủy	868.114.153	(868.114.153)	-	868.114.153	(828.114.153)	40.000.000
- Fosan Shunde Trade Co. Ltd	488.156.550	(488.156.550)	-	488.156.550	(488.156.550)	-
- Công ty TNHH MTV Trí Thịnh	246.383.190	(246.383.190)	-	246.383.190	(246.383.190)	-
- Các đối tượng khác	1.108.423.789	(1.108.423.789)	-	909.432.989	(884.575.399)	24.857.590
<b>Trả trước cho người bán</b>	<b>742.994.000</b>	<b>(420.994.000)</b>	<b>322.000.000</b>	<b>1.346.400.250</b>	<b>(1.024.400.250)</b>	<b>322.000.000</b>
- Công ty TNHH Thương mại, Sản xuất và Xuất nhập khẩu Duy Anh	282.800.000	(155.800.000)	127.000.000	282.800.000	(155.800.000)	127.000.000
- Công ty TNHH Xây dựng An Bình	390.000.000	(195.000.000)	195.000.000	390.000.000	(195.000.000)	195.000.000
- Công ty Cổ phần Công nghệ Thái Bình Dương	-	-	-	129.000.000	(129.000.000)	-
- Công ty TNHH Deloitte Việt Nam	-	-	-	379.406.250	(379.406.250)	-
- Các đối tượng khác	70.194.000	(70.194.000)	-	165.194.000	(165.194.000)	-
<b>Phải thu khác</b>	<b>100.000.000</b>	<b>(100.000.000)</b>	<b>-</b>	<b>100.000.000</b>	<b>(100.000.000)</b>	<b>-</b>
- Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Chư Ma Lanh	100.000.000	(100.000.000)	-	100.000.000	(100.000.000)	-
	<b>4.562.236.261</b>	<b>(4.240.236.261)</b>	<b>322.000.000</b>	<b>5.166.651.711</b>	<b>(4.779.794.121)</b>	<b>386.857.590</b>

**9 . HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	6.804.127.983	-	10.994.564.587	-
Công cụ, dụng cụ	13.239.035.531	-	11.048.511.740	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang <sup>(1)</sup>	81.886.522.286	-	84.763.968.409	-
Thành phẩm	198.712.414.987	(402.793.380)	299.182.116.016	(217.544.295)
Hàng hoá	13.032.942.783	-	30.894.545	-
	<b>313.675.043.570</b>	<b>(402.793.380)</b>	<b>406.020.055.297</b>	<b>(217.544.295)</b>

<sup>(1)</sup> Chi tiết bao gồm:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Chi phí sản xuất vườn ươm	9.573.527.705	9.573.527.705
- Chi phí sản xuất vườn nhân	2.988.704.634	2.988.704.634
- Chi phí vườn keo	25.618.397.118	29.544.317.130
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khác	43.705.892.829	42.657.418.940
	<b>81.886.522.286</b>	<b>84.763.968.409</b>

**10 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

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

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Dự án Khu dân cư Phước Hòa <sup>(1)</sup>	62.725.821.433	62.725.821.433	62.527.735.660	62.527.735.660
Dự án Khu tái định cư và nhà ở cho công nhân Tân Bình	13.449.093.757	13.449.093.757	13.449.093.757	13.449.093.757
	<b>76.174.915.190</b>	<b>76.174.915.190</b>	<b>75.976.829.417</b>	<b>75.976.829.417</b>

<sup>(1)</sup> Chi tiết dự án Khu Dân cư Phước Hòa:

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa;
- Địa điểm: xã Phước Hòa, thành phố Hồ Chí Minh;
- Mục đích: đầu tư khu dân cư;
- Quy mô dự án: 31,35 ha;
- Tổng vốn đầu tư: 106,632 tỷ VND bao gồm hai giai đoạn: giai đoạn một bao gồm các hạng mục đầu tư cơ sở hạ tầng của dự án và giai đoạn hai thực hiện đầu tư các hạng mục khu thương mại, khu nhà ở cao tầng...;
- Tình trạng thực hiện dự án: Đến thời điểm hiện tại, Công ty vẫn đang hoàn thiện hồ sơ để tách nền đất bàn giao cho các khách hàng đã ứng trước tiền. (Xem thêm thuyết minh số 17b)
- Đến thời điểm 31/12/2025, Công ty đã được cấp đổi 56 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại KDC Phước Hòa và hoàn thành đầu tư thiết bị tại trạm quan trắc Khu dân cư theo Quy hoạch. Công ty vẫn đang tích cực làm việc với Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi cục Quản lý đất đai để cung cấp hồ sơ pháp lý, đẩy nhanh tiến độ và hoàn thiện các thủ tục về đất đai còn lại để tiến hành việc tách sổ cho từng hộ dân theo quy định trong thời gian sớm nhất.

**b) Xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Vườn cây kiến thiết cơ bản tại Việt Nam	399.133.176.106	383.015.439.917
- Dự án Khu Công nghiệp Tân Bình <sup>(2)</sup>	548.561.997	1.493.774.631
- Công trình xây dựng cơ bản khác	2.473.625.764	2.925.083.977
- Mua sắm tài sản cố định	-	2.323.994.034
	<b>402.155.363.867</b>	<b>389.758.292.559</b>

<sup>(2)</sup> Chi tiết dự án Khu Công nghiệp Tân Bình:

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tân Bình;
- Địa điểm xây dựng: phường Vĩnh Tân, thành phố Hồ Chí Minh;
- Mục đích: Đầu tư xây dựng Khu công nghiệp Tân Bình;
- Quy mô dự án: 352,49 ha;
- Tổng vốn đầu tư: 831,493 tỷ VND;
- Tình trạng thực hiện dự án: Đến thời điểm ngày 31/12/2025, Công ty vẫn đang thực hiện triển khai hoàn thiện các hạ tầng còn lại để cho thuê.

**11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Vườn cây lâu năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	603.403.477.582	203.017.435.603	151.720.832.791	2.212.119.042	1.990.990.642.731	2.951.344.507.749
- Mua trong năm	-	3.008.421.111	8.497.006.859	297.200.000	-	11.802.627.970
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	9.313.345.529	-	4.669.218.412	-	586.818.865	14.569.382.806
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.531.614.818)	(655.823.636)	(446.720.016)	(2.634.158.470)
- Điều chỉnh khác	(3.865.838.748)	-	-	-	-	(3.865.838.748)
- Chênh lệch do thay đổi tỷ giá chuyển đổi BCTC tại ngày đầu năm và ngày cuối năm	8.712.601.242	1.696.245.092	2.818.675.909	30.672.193	53.542.879.128	66.801.073.564
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>617.563.585.605</b>	<b>207.722.101.806</b>	<b>166.174.119.153</b>	<b>1.884.167.599</b>	<b>2.044.673.620.708</b>	<b>3.038.017.594.871</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	376.098.184.277	138.383.142.463	81.704.160.780	1.873.138.518	543.991.962.146	1.142.050.588.184
- Khấu hao trong năm	21.207.758.389	12.278.790.236	10.469.031.248	114.679.884	103.835.818.725	147.906.078.482
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.531.614.818)	(655.823.636)	(82.286.842)	(2.269.725.296)
- Điều chỉnh khác	(3.770.801.471)	-	-	-	-	(3.770.801.471)
- Chênh lệch do thay đổi tỷ giá chuyển đổi BCTC tại ngày đầu năm và ngày cuối năm	3.736.774.714	554.250.697	1.194.720.625	30.672.193	14.963.601.980	20.480.020.209
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>397.271.915.909</b>	<b>151.216.183.396</b>	<b>91.836.297.835</b>	<b>1.362.666.959</b>	<b>662.709.096.009</b>	<b>1.304.396.160.108</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	227.305.293.305	64.634.293.140	70.016.672.011	338.980.524	1.446.998.680.585	1.809.293.919.565
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>220.291.669.696</b>	<b>56.505.918.410</b>	<b>74.337.821.318</b>	<b>521.500.640</b>	<b>1.381.964.524.699</b>	<b>1.733.621.434.763</b>

Trong đó:

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

**12 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu năm	1.459.651.023	1.459.651.023
- Mua trong năm	377.516.853	377.516.853
- Chênh lệch do thay đổi tỷ giá chuyển đổi BCTC tại ngày đầu năm và ngày cuối năm	28.394.703	28.394.703
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.865.562.579</b>	<b>1.865.562.579</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu năm	981.422.935	981.422.935
- Khấu hao trong năm	99.127.363	99.127.363
- Chênh lệch do thay đổi tỷ giá chuyển đổi BCTC tại ngày đầu năm và ngày cuối năm	24.109.710	24.109.710
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.104.660.008</b>	<b>1.104.660.008</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu năm	478.228.088	478.228.088
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>760.902.571</b>	<b>760.902.571</b>

**13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

**Bất động sản đầu tư cho thuê**

	Cơ sở hạ tầng, vật kiến trúc	Cộng
	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu năm	262.004.012.636	262.004.012.636
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	3.219.930.077	3.219.930.077
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>265.223.942.713</b>	<b>265.223.942.713</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu năm	91.168.060.769	91.168.060.769
- Khấu hao trong năm	14.486.514.821	14.486.514.821
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>105.654.575.590</b>	<b>105.654.575.590</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu năm	170.835.951.867	170.835.951.867
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>159.569.367.123</b>	<b>159.569.367.123</b>

Trong đó:

- Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: 5.326.304.980 VND.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

**14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	805.773.391	652.202.840
- Chi phí thẩm định Giá trị doanh nghiệp để thoái vốn	111.912.900	111.912.900
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	-	4.480.759.939
	<b>917.686.291</b>	<b>5.244.875.679</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Chi phí môi giới cho thuê đất	6.085.637.098	6.246.951.178
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	135.824.080	360.252.858
- Chi phí sửa chữa lớn tài sản	5.286.615.470	2.529.885.049
- Chi phí mua đất mở rộng nhà máy Cua Paris <sup>(1)</sup>	1.667.354.839	1.754.714.839
- Chi phí chứng chỉ quản lý rừng bền vững	625.626.319	973.508.227
- Chi phí tiền thuê đất dự án 983	1.819.441.709	1.829.996.485
- Tiền thuê đất Khu Công nghiệp Tân Bình <sup>(2)</sup>	311.056.710.022	319.776.366.788
- Chi phí trả trước dài hạn khác	5.154.886.586	3.737.563.527
	<b>331.832.096.123</b>	<b>337.209.238.951</b>

<sup>(1)</sup> Khoản phí chuyển nhượng Quyền sử dụng đất thuê trả tiền hằng năm tại phường Chánh Phú Hoà, thành phố Hồ Chí Minh với số tiền 3.575.485.326 VND, thời hạn thuê đất đến ngày 09/02/2045.

<sup>(2)</sup> Khoản tiền thuê đất tại Khu công nghiệp Tân Bình đã được Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tân Bình - Công ty con trả trước một lần cho cả thời hạn thuê. Hiện tại Công ty đang được miễn tiền thuê đất cho một số diện tích đất thuê từ thời điểm 15/07/2015 đến 15/07/2029, sau khi hết thời gian được miễn tiền thuê đất, Công ty sẽ phân bổ khoản chi phí này vào kết quả kinh doanh tương ứng với số năm còn lại của dự án (thông tin chi tiết của dự án xem tại thuyết minh số 10b).

15 . CÁC KHOẢN VAY NGẮN HẠN

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>60.000.000.000</b>	<b>60.000.000.000</b>	<b>106.935.292.156</b>	<b>145.000.000.000</b>	<b>21.935.292.156</b>	<b>21.935.292.156</b>
- Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương	60.000.000.000	60.000.000.000	100.000.000.000	145.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương	-	-	6.935.292.156	-	6.935.292.156	6.935.292.156
	<b>60.000.000.000</b>	<b>60.000.000.000</b>	<b>106.935.292.156</b>	<b>145.000.000.000</b>	<b>21.935.292.156</b>	<b>21.935.292.156</b>

## 15 . CÁC KHOẢN VAY NGẮN HẠN

(Tiếp theo)

Hạn mức	Thời hạn vay	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức bảo đảm	31/12/2025
					VND
<b>Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:</b>					
<b>Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương</b>					
- Hợp đồng tín dụng số 130-003-025899 ngày 09/02/2021	100.000.000.000 VND	01 năm, đến ngày 09/02/2026	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.	Theo từng giấy nhận nợ	Thế chấp các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương, Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Bình Dương.
					15.000.000.000
					15.000.000.000
<b>Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương</b>					
- Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 101B25 - KCNTB ngày 29/10/2025	100.000.000.000 VND	Tối đa 12 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay và được ghi trên từng Giấy nhận nợ;	Thanh toán chi trả cổ tức, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng và các chi phí hợp pháp, hợp lý, hợp lệ khác phục vụ hoạt động kinh doanh của Khách hàng.	Theo từng giấy nhận nợ	Các hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương hoặc các Tổ chức tín dụng khác được Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam chấp thuận.
					6.935.292.156
					6.935.292.156
					<b>21.935.292.156</b>

**16 .PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	-	-	<b>49.720.000</b>	<b>49.720.000</b>
- Công ty Cổ phần Cơ khí Cao su	-	-	49.720.000	49.720.000
<b>Bên khác</b>	<b>40.289.810.344</b>	<b>40.289.810.344</b>	<b>46.359.137.171</b>	<b>46.359.137.171</b>
- Phải trả tiền thu mua mù	8.698.149.683	8.698.149.683	10.766.879.186	10.766.879.186
- Công ty TNHH Thương mại Hưng Phát Thành	4.764.467.520	4.764.467.520	4.378.476.700	4.378.476.700
- Công ty TNHH MTV cơ khí BK	3.796.691.400	3.796.691.400	87.329.800	87.329.800
- Công ty TNHH MTV Xây dựng cầu đường Thái Phát	2.292.080.965	2.292.080.965	1.039.583.625	1.039.583.625
- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Thương mại Phước Lộc	1.268.610.700	1.268.610.700	-	-
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Cường Minh Thịnh	875.976.845	875.976.845	1.604.801.000	1.604.801.000
- Công ty Cổ phần F.A	-	-	2.260.023.767	2.260.023.767
- Công ty Cổ phần Vân Nam	-	-	8.449.170.160	8.449.170.160
- Phải trả các đối tượng khác	18.593.833.231	18.593.833.231	17.772.872.933	17.772.872.933
	<b>40.289.810.344</b>	<b>40.289.810.344</b>	<b>46.408.857.171</b>	<b>46.408.857.171</b>

**17 .NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
<b>a.1) Bên liên quan</b>	-	500.000
- Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - Công ty Cổ phần	-	500.000
<b>a.2) Bên khác</b>	<b>52.974.804.830</b>	<b>3.538.993.597</b>
- Công ty TNHH Gia Phú Anh	13.708.498.369	-
- Công ty TNHH MTV Thắng Thắng Lợi	9.503.390.327	-
- Công ty TNHH Nam Long	6.604.500.000	793.800.000
- Công ty TNHH MTV Đặng Thái Gia	6.716.622.779	5.400.149
- Công ty TNHH Gỗ Tuấn Phong Bình Dương	4.883.896.505	601.256.955
- Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Nhật Nam	3.061.800.000	-
- Các đối tượng khác	8.496.096.850	2.138.536.493
	<b>52.974.804.830</b>	<b>3.539.493.597</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
<b>Bên khác</b>		
- Người mua nhà trong khu dân cư Phước Hòa (khu Tây) <sup>(1)</sup>	44.349.140.914	44.349.140.914
- Người mua nhà trong khu dân cư Phước Hòa (khu Đông) <sup>(1)</sup>	34.432.620.153	34.373.927.705
	<b>78.781.761.067</b>	<b>78.723.068.619</b>

<sup>(1)</sup> Các khoản người mua trả trước theo Hợp đồng mua bán bất động sản tại Khu dân cư Phước Hòa, thông tin chi tiết của dự án xem tại thuyết minh số 10a.

**CÔNG TY CỔ PHẦN CAO SU PHƯỚC HÒA**

Áp 2A, Xã Phước Hòa, TP. Hồ Chí Minh

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**18 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Chênh lệch do thay đổi tỷ giá chuyển đổi BCTC	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	2.386.043.409	45.053.031.103	49.330.380.554	-	2.240.431.710	349.125.668
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	22.282.536	22.282.536	-	-	-
- Thuế xuất, nhập khẩu	103.489.603	-	6.909.425.536	6.909.425.536	-	103.489.603	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.255.211.346	34.136.065.837	90.851.496.667	97.369.003.612	233.556.590	20.557.428.072	27.154.332.208
- Thuế thu nhập cá nhân	263.471.529	1.323.477.610	6.198.650.897	8.122.488.025	10.211.213	1.028.749.715	175.129.881
- Thuế tài nguyên	1.256.640	17.010.560	139.474.160	143.346.560	-	-	11.881.520
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	6.107.156.884	30.978.187.830	61.628.783.245	-	24.543.438.531	-
- Các loại thuế khác	2.000.000	10.179.724	2.394.235.891	2.399.853.306	298.418	5.000.000	7.860.727
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	247.245.194	42.121.065	20.607.484.792	20.062.962.685	1.886.838	-	341.284.816
	<b>21.872.674.312</b>	<b>44.022.055.089</b>	<b>203.154.269.412</b>	<b>245.988.526.059</b>	<b>245.953.059</b>	<b>48.478.537.631</b>	<b>28.039.614.820</b>

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

**19 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	4.560.192	-
- Trích trước giá vốn cho thuê đất và phí sử dụng hạ tầng khu công nghiệp Tân Bình	154.087.536.077	160.420.285.078
- Chi phí phải trả khác	180.315.484	161.872.594
	<b>154.272.411.753</b>	<b>160.582.157.672</b>

**20 . PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
<b>a.1) Chi tiết theo nội dung</b>		
- Các khoản phải nộp KPCĐ, BHXH, BHYT, BHTN	1.180.907.256	1.873.092.544
- Phải trả về cổ phần hoá	283.122.320	283.122.320
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.141.016.616	977.884.042
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	1.963.479.499	108.733.016.600
- Chi phí lãi vay phải trả	9.863.014	59.452.055
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	19.578.858.344	20.221.084.976
	<b>24.157.247.049</b>	<b>132.147.652.537</b>
<b>a.2) Chi tiết theo đối tượng</b>		
<b>Bên liên quan</b>		
- Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam	395.035.220	106.195.035.220
	395.035.220	106.195.035.220
<b>Bên khác</b>	23.762.211.829	25.952.617.317
- Phải trả các Ngân hàng Thương mại Cổ phần lãi tiền vay	9.863.014	59.452.055
- Phải trả các cổ đông khác tiền cổ tức	1.963.479.499	2.933.016.600
- Phải trả, phải nộp các đối tượng khác	21.788.869.316	22.960.148.662
	<b>24.157.247.049</b>	<b>132.147.652.537</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	64.575.000	64.575.000
	<b>64.575.000</b>	<b>64.575.000</b>

**21 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp	49.606.149.329	49.235.799.510
	<b>49.606.149.329</b>	<b>49.235.799.510</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp	1.266.473.481.962	1.312.093.440.587
	<b>1.266.473.481.962</b>	<b>1.312.093.440.587</b>

Doanh thu chưa thực hiện của Công ty là phần tiền nhận trước từ các khách hàng thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp (đã bàn giao) cho suốt thời hạn thuê tại khu công nghiệp Tân Bình, phường Vĩnh Tân, thành phố Hồ Chí Minh. Khoản doanh thu này được phân bổ dần vào doanh thu trên kết quả kinh doanh (theo phương pháp phân bổ tiền thuê trong thời hạn cho thuê) của các năm tài chính trong tương lai. Thông tin chi tiết như sau:

**Diễn giải**

	Số tiền
	VND
Tổng giá trị hợp đồng đã ký và ghi nhận lũy kế (chưa bao gồm phí quản lý)	2.802.186.060.226
- Trong đó: Tổng giá trị hợp đồng đã ký và ghi nhận lũy kế đến ngày 31/12/2025 liên quan đến doanh thu nhận trước tiền thuê đất và phí sử dụng hạ tầng khu công nghiệp sẽ phân bổ dần (chưa bao gồm phí quản lý)	(1) 1.588.393.570.526
Doanh thu nhận trước tiền thuê đã phân bổ vào Kết quả kinh doanh theo thời hạn thuê lũy kế đến ngày 01/01/2025 (chưa bao gồm phí quản lý)	267.936.304.542
Trong đó:	
- Doanh thu nhận trước từ các hợp đồng đã ký và ghi nhận lũy kế đến ngày 01/01/2025 đã phân bổ vào Kết quả kinh doanh theo thời hạn thuê (2)	252.968.017.068
- Doanh thu nhận trước từ các hợp đồng đã ký và ghi nhận lũy kế đến ngày 01/01/2025 đã phân bổ vào kết quả kinh doanh nhưng được trình bày lại do hợp đồng đủ điều kiện ghi nhận một lần	14.968.287.474
Doanh thu nhận trước tiền thuê đã phân bổ vào kết quả kinh doanh trong kỳ này (chưa bao gồm phí quản lý)	(3) 34.476.035.748
Doanh thu chưa thực hiện còn lại chờ phân bổ (chưa bao gồm phí quản lý) tại ngày 31/12/2025	(4) = (1) - (2) - (3) 1.300.949.517.710

**CÔNG TY CỔ PHẦN CAO SU PHƯỚC HÒA**

Ấp 2A, Xã Phước Hòa, TP. Hồ Chí Minh

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	Vốn đầu tư của Chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Số dư tại ngày 01/01/2024</b>	<b>1.354.991.980.000</b>	<b>21.238.165.708</b>	<b>202.719.264.386</b>	<b>1.299.487.984.700</b>	<b>767.619.915.334</b>	<b>168.106.527.609</b>	<b>3.814.163.837.737</b>
Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-	63.500.000	63.500.000
Lãi trong năm 2024	-	-	-	-	460.049.066.841	22.972.632.349	483.021.699.190
Phân phối lợi nhuận năm 2023	-	-	-	72.724.491.451	(480.373.351.287)	(293.691.459)	(407.942.551.295)
- Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	72.724.491.451	(72.724.491.451)	-	-
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng ban điều hành	-	-	-	-	(1.151.265.836)	(293.691.459)	(1.444.957.295)
- Chi trả Cổ tức	-	-	-	-	(406.497.594.000)	-	(406.497.594.000)
Tạm phân phối lợi nhuận năm 2024	-	-	-	-	(37.994.974.968)	(12.800.000.000)	(50.794.974.968)
- Tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2024	-	-	-	-	-	(12.800.000.000)	(12.800.000.000)
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng ban điều hành	-	-	-	-	(37.994.974.968)	-	(37.994.974.968)
Điều chỉnh do thay đổi tỷ lệ lợi ích tại Công ty con trong năm	-	-	-	-	(179.677)	179.677	-
Điều chỉnh lợi ích của Công ty trong Công ty liên kết do ảnh hưởng của việc phân phối Lợi nhuận	-	-	-	-	400.898.064	-	400.898.064
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	(3.061.791.356)	(315.461)	(3.062.106.817)
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC	-	-	82.548.188.849	-	-	-	82.548.188.849
<b>Số dư tại ngày 31/12/2024</b>	<b>1.354.991.980.000</b>	<b>21.238.165.708</b>	<b>285.267.453.235</b>	<b>1.372.212.476.151</b>	<b>706.639.582.951</b>	<b>178.048.832.715</b>	<b>3.918.398.490.760</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN CAO SU PHƯỚC HÒA**

Áp 2A, Xã Phước Hòa, TP. Hồ Chí Minh

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)**

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

	Vốn đầu tư của Chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Số dư tại ngày 01/01/2025</b>	<b>1.354.991.980.000</b>	<b>21.238.165.708</b>	<b>285.267.453.235</b>	<b>1.372.212.476.151</b>	<b>706.639.582.951</b>	<b>178.048.832.715</b>	<b>3.918.398.490.760</b>
Lãi trong năm 2025	-	-	-	-	478.236.651.959	18.709.586.927	496.946.238.886
Phân phối lợi nhuận năm 2024 <sup>(1)</sup>	-	-	-	122.093.070.203	(306.651.094.792)	(292.423.516)	(184.850.448.105)
- Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	122.093.070.203	(122.093.070.203)	-	-
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng ban điều hành	-	-	-	-	(1.634.107.289)	(292.423.516)	(1.926.530.805)
- Chi trả Cổ tức năm	-	-	-	-	(182.923.917.300)	-	(182.923.917.300)
Tạm phân phối lợi nhuận năm 2025 <sup>(2)</sup>	-	-	-	-	(38.857.930.296)	(5.652.734)	(38.863.583.030)
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng ban điều hành <sup>(2b)</sup>	-	-	-	-	(38.857.930.296)	(5.652.734)	(38.863.583.030)
Điều chỉnh do thay đổi tỷ lệ lợi ích tại Công ty con trong năm	-	-	-	-	25.930	(25.930)	-
Điều chỉnh lợi ích của Công ty trong Công ty liên kết do ảnh hưởng của việc phân phối Lợi nhuận	-	-	-	-	(1.136.346.018)	-	(1.136.346.018)
Điều chỉnh khác <sup>(2)</sup>	-	-	-	(19.755.781.133)	678.272.376	-	(19.077.508.757)
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC	-	-	50.384.708.659	-	-	-	50.384.708.659
<b>Số dư tại ngày 31/12/2025</b>	<b>1.354.991.980.000</b>	<b>21.238.165.708</b>	<b>335.652.161.894</b>	<b>1.474.549.765.221</b>	<b>838.909.162.110</b>	<b>196.460.317.462</b>	<b>4.221.801.552.395</b>



**22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)**

<sup>(1)</sup> Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025, Công ty mẹ và các Công ty con công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2024 như sau:

Phân phối Lợi nhuận	Công ty mẹ	Các công ty con phân phối cho		Trong đó: đã tạm phân phối trong năm 2024
		Công ty mẹ	Cổ đông không kiểm soát	
	VND	VND	VND	
Trích Quỹ đầu tư phát triển	95.040.816.130	27.052.254.073	6.763.063.518	
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, Quỹ khen thưởng Ban điều hành	38.459.388.190	1.169.694.067	292.423.516	37.994.974.968
Chi trả cổ tức	182.923.917.300	178.927.565.905	12.800.000.000	64.000.000.000

<sup>(2)</sup> Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 135/QĐ-CSTP-HĐQT ngày 15/11/2025, Đại hội đồng Cổ đông Công ty con - Công ty Cổ phần Cao su Trường Phát quyết nghị thông qua việc Hoàn nhập Quỹ đầu tư phát triển lũy kể đến năm 2024.

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Tỷ lệ	31/12/2025	Tỷ lệ	01/01/2025
	%	VND	%	VND
- Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - Công ty Cổ phần	66,62	902.640.100.000	66,62	902.640.100.000
- Cổ đông khác	33,38	452.351.880.000	33,38	452.351.880.000
	<b>100</b>	<b>1.354.991.980.000</b>	<b>100</b>	<b>1.354.991.980.000</b>

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
- Vốn góp đầu năm	1.354.991.980.000	1.354.991.980.000
- Vốn góp cuối năm	1.354.991.980.000	1.354.991.980.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận</b>		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	108.733.016.600	130.237.321.934
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	182.923.917.300	
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	182.923.917.300	
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	289.693.454.401	128.392.155.634
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	289.693.454.401	128.392.155.634
- <b>Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm</b>	<b>1.963.479.499</b>	<b>1.845.166.300</b>

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	135.499.198	135.499.198
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	135.499.198	135.499.198
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	135.499.198	135.499.198
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	135.499.198	135.499.198
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	135.499.198	135.499.198
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND/cổ phần.		

**e) Các quỹ của công ty**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	1.474.549.765.221	1.372.212.476.151
	<b>1.474.549.765.221</b>	<b>1.372.212.476.151</b>

**23 .CHÊNH LỆCH TỶ GIÁ**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Số dư đầu năm	285.267.453.235	202.719.264.386
Số tăng trong năm	50.384.708.659	82.548.188.849
- <i>Do chuyển đổi BCTC lập bằng ngoại tệ sang VND</i>	50.384.708.659	82.548.188.849
Số giảm trong năm	-	-
Số dư cuối năm	<b>335.652.161.894</b>	<b>285.267.453.235</b>

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

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

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

STT	Vị trí thửa đất thuê	Mục đích thuê	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Phương thức thanh toán tiền thuê
1	Xã Phước Hoà, thành phố Hồ Chí minh	Làm văn phòng	439.860,80	Thanh toán tiền thuê đất hằng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.
2	Xã Phước Hoà, thành phố Hồ Chí minh	Thực hiện dự án Khu dân cư Phước Hòa	10.997,40	Thanh toán tiền thuê đất hằng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước tương ứng diện tích 5.033,2 m <sup>2</sup> và thanh toán tiền thuê đất một lần cho cả thời hạn thuê tương ứng diện tích 5.964,2 m <sup>2</sup> .
3	Các xã, huyện thuộc thành phố Hồ Chí Minh	Trồng cây cao su	154.225.147,10	Thanh toán tiền thuê đất hằng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.
4	Tỉnh Kampong Thom, Vương quốc Campuchia	Trồng cây cao su, xây dựng nhà máy chế biến cao su để gia công và phát triển cấu trúc hạ tầng nhằm hỗ trợ sản xuất và phát triển khu đất trồng cây với thời gian thuê kéo dài 70 năm kể từ năm 2011	97.840.000,00	Thanh toán tiền thuê đất hằng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước Campuchia.
5	Phường Vĩnh Tân, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư xây dựng, kinh doanh cho thuê Hạ tầng Khu công nghiệp	3.208.388,30	Thanh toán tiền thuê đất một lần cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.
6	Xã Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk	Thực hiện dự án trồng cao su, trồng rừng, quản lý bảo vệ rừng	9.836.900,00	Thanh toán tiền thuê đất hằng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước. Trong năm, Công ty được miễn tiền thuê đất đối với tổng diện tích 9.836.900 m <sup>2</sup> theo các Thông báo của Cục thuế tỉnh Đắk Lắk.
7	Ấp 1, Phường Chánh Phú Hòa, thành phố Hồ Chí Minh	Làm văn phòng và nhà xưởng phục vụ sản xuất, chế biến gỗ	62.200,00	Thanh toán tiền thuê đất hằng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

**b) Tài sản nhận giữ hộ**

Chủng loại, quy cách	Đvt	31/12/2025		01/01/2025	
		Số lượng	Chất lượng	Số lượng	Chất lượng
- Mủ côm	Tấn	682,43	Bình thường	1.390,62	Bình thường
- Mủ Latex	Tấn	146,16	Bình thường	274,32	Bình thường

**c) Ngoại tệ các loại**

	31/12/2025	01/01/2025
- Đô la Mỹ (USD)	6.796.247,19	2.409.464,67
- Đồng Riel (KHR)	55.543.496,00	339.637.430,00

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán thành phẩm	1.636.924.992.881	1.513.615.821.709
Doanh thu bán hàng hóa	50.134.120.902	8.441.506.683
Doanh thu cho thuê đất và phí sử dụng hạ tầng khu công nghiệp <sup>(i)</sup>	81.548.555.144	86.741.235.657
Doanh thu xử lý nước thải khu công nghiệp	15.457.695.634	18.845.866.931
Doanh thu khác	11.173.156.941	7.272.100.081
	<b>1.795.238.521.502</b>	<b>1.634.916.531.061</b>
<b>Trong đó: Doanh thu bán hàng hóa, dịch vụ cho các bên liên quan</b>	<b>60.854.805.700</b>	<b>24.703.433.314</b>

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 42)

<sup>(i)</sup> Thông tin bổ sung:

Trong năm, Công ty đã ghi nhận doanh thu cho thuê đất và phí sử dụng hạ tầng khu công nghiệp một (01) lần vào báo cáo kết quả kinh doanh khi bàn giao đất cho khách hàng dựa trên đánh giá rằng phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của lô đất đã được chuyển giao cho khách thuê. Khác biệt giữa việc ghi nhận doanh thu theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê do đã ghi nhận doanh thu đối với toàn bộ số tiền nhận trước tương ứng phần doanh thu cho thuê đất và phí sử dụng hạ tầng khu công nghiệp một lần đối với một (01) hợp đồng cho thuê hạ tầng phát sinh trong năm 2025:

	Phương pháp ghi nhận một lần	Phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê	Chênh lệch
	VND	VND	VND
Doanh thu cho thuê đất và phí sử dụng hạ tầng khu công nghiệp	14.475.732.061	433.961.989	14.041.770.072
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	12.710.921.446	381.055.461	12.329.865.985

**26 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn thành phẩm đã bán	1.204.242.239.684	1.170.992.727.485
Giá vốn của hàng hóa đã bán	49.138.213.302	8.525.460.000
Giá vốn cho thuê đất và phí sử dụng hạ tầng khu công nghiệp	19.725.781.669	18.918.234.528
Giá vốn dịch vụ xử lý nước thải khu công nghiệp	7.420.422.337	5.968.090.273
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	185.249.085	-
Giá vốn khác	10.083.407.964	6.224.326.115
	<b>1.290.795.314.041</b>	<b>1.210.628.838.401</b>
<b>Trong đó: Tổng giá trị mua vào từ các bên liên quan</b> <i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 42)</i>	<b>47.017.716.172</b>	<b>9.334.176.889</b>

**27 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	104.593.047.105	116.676.951.207
Cổ tức, lợi nhuận được chia	65.370.461.269	64.645.513.600
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	9.636.431.381	6.220.213.347
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	200.427.586	777.096.218
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	331.002.143	92.579.415
	<b>180.131.369.484</b>	<b>188.412.353.787</b>
<b>Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính nhận từ các bên liên quan</b> <i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 42)</i>	<b>65.369.886.569</b>	<b>64.881.040.000</b>

**28 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	2.571.486.108	14.068.806.782
Lỗi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	3.455.472.475	3.906.655.540
Lỗi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	134.518.389	422.720.586
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu	28.465.390.000	-
Chi phí tài chính khác	-	924.000
	<b>34.626.866.972</b>	<b>18.399.106.908</b>

**29 . PHẦN LÃI HOẶC LỖ TRONG CÔNG TY LIÊN KẾT**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên <sup>(i)</sup>	58.424.059.394	48.840.061.193
Công ty Cổ phần Thể thao Ngôi sao Geru	202.734.914	(1.219.593.332)
	<b>58.626.794.308</b>	<b>47.620.467.861</b>

<sup>(i)</sup> Công ty đã ghi nhận khoản Cổ tức của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên vào chỉ tiêu Doanh thu tài chính trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2025 với giá trị 47.309.040.000 VND (xem thuyết minh số 42). Phần lãi trong Công ty liên kết tương ứng với phần sở hữu của Công ty trong kết quả kinh doanh năm 2025 của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên là 96.149.101.193 VND.

**30 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng	6.321.081.294	7.461.819.473
Chi phí nhân công	1.536.117.528	1.247.020.426
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.917.793.505	27.089.445.028
Chi phí khác bằng tiền	2.705.653.220	1.781.743.565
	<b>30.480.645.547</b>	<b>37.580.028.492</b>

**31 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí vật liệu, đồ dùng quản lý	6.214.530.044	7.757.830.842
Chi phí nhân công	98.289.512.642	66.091.520.450
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.733.382.323	5.775.191.648
Thuế, phí, lệ phí	5.866.390.457	8.053.108.717
(Hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi	(160.151.610)	(1.146.416.068)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.523.799.176	4.946.906.596
Chi phí khác bằng tiền	38.511.755.081	24.959.683.146
Trích Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	41.247.296.877	15.869.757.760
	<b>203.226.514.990</b>	<b>132.307.583.091</b>
<b>Trong đó: Chi phí mua với các bên liên quan</b>	<b>162.464.000</b>	<b>-</b>

Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 42.

**32 . THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	27.845.753
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý công cụ, vật tư, phế phẩm	236.208.446	-
Thu nhập thanh lý vườn cây kiến thiết cơ bản, cây gây đở	901.706.900	322.405.750
Thu tiền bồi thường thực hiện dự án, hỗ trợ khác	4.467.260.726	1.984.026.164
Thu tiền bồi thường thực hiện dự án Khu công nghiệp Việt Nam - Singapore III tại xã Tân Lập, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương <sup>(i.1)</sup>	120.154.102.510	55.756.745.341
Thu tiền bồi thường, hỗ trợ thiệt hại khi thực hiện dự án Khu Giải phóng mặt bằng đường cao tốc <sup>(i.2)</sup>	7.981.036.300	8.590.483.916
Thu nhập từ hợp tác trên đất cao su thanh lý	1.160.409.091	-
Thu nhập khác	3.901.936.663	12.919.256.369
	<b>138.802.660.636</b>	<b>79.600.763.293</b>
<b>Trong đó: Thu nhập khác nhận từ các bên liên quan</b>	<b>68.293.000</b>	<b>-</b>

*(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 42)*

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

<sup>(i.2)</sup> Đây là khoản tiền thu bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thuộc Dự án thành phần 1 Giải phóng mặt bằng đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành - đoạn qua tỉnh Bình Dương (trên địa bàn Phú Giáo). Số tiền này được xác định căn cứ theo Quyết định số 2088/QĐ-UBND ngày 02/06/2025 của UBND huyện Phú Giáo.

**33 . CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá trị còn lại và chi phí từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	399.879.542	-
Chi phí thanh lý vườn cây kiến thiết cơ bản, cây gây đở	30.546.329	36.460.245
Chi phí thanh lý công cụ, vật tư	207.489.013	18.799.768
Các khoản bị phạt	156.547.050	184.514.931
Quỹ Bảo hiểm Xuất khẩu Cao su	609.851.985	868.985.189
Chi phí tạm ngừng hoạt động sản xuất kinh doanh	8.464.614.326	1.622.323.338
Chi phí khác	3.431.470.293	3.750.383.631
	<b>13.300.398.538</b>	<b>6.481.467.102</b>

**34 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	43.614.487.239	39.643.975.996
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) Công ty con	47.237.009.428	28.813.053.393
- Công ty Cổ phần Thành phố Nội Thất Việt Nam	145.267.736	192.609.070
- Công ty TNHH Phát triển Cao su Phước Hòa Kampongthom	20.263.067.470	-
- Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tân Bình	26.828.674.222	28.620.444.323
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>90.851.496.667</b>	<b>68.457.029.389</b>

**35 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI**

**a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	35.232.093.913	40.166.802.809
- Khoản hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước	(11.459.659.027)	(5.446.781.413)
	<b>23.772.434.886</b>	<b>34.720.021.396</b>

**b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	2.996.778.507	4.519.220.657
- Khoản hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước	-	(2.840.651.823)
	<b>2.996.778.507</b>	<b>1.678.568.834</b>

**c) Chi phí thuế TNDN hoãn lại**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	1.318.209.673	-
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	(2.840.651.823)
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	11.459.659.027	5.446.781.413
- Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(512.072.514)	(10.757.778.321)
	<b>12.265.796.186</b>	<b>(8.151.648.731)</b>

### 36 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	478.236.651.959	460.049.066.841
Các khoản điều chỉnh	(38.857.930.296)	(37.994.974.968)
- <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành <sup>(1)</sup></i>	(38.857.930.296)	(37.994.974.968)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	439.378.721.663	422.054.091.873
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	135.499.198	135.499.198
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>3.243</b>	<b>3.115</b>

<sup>(1)</sup> Theo Công văn số 63/CSPH-TQT ngày 16/01/2026 về việc thống nhất chủ trương khen thưởng năm 2025, tạm trích lập Quỹ khen thưởng, Quỹ phúc lợi và Quỹ khen thưởng người quản lý doanh nghiệp năm 2025 của Tập đoàn. Theo đó, Công ty tạm trích Quỹ khen thưởng, Quỹ phúc lợi và Quỹ khen thưởng người quản lý lần lượt bằng 02 tháng lương thực hiện bình quân của người lao động.

Tại ngày 31/12/2025, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

### 37 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng	509.110.309.838	629.172.125.352
Chi phí nhân công	535.606.799.431	502.363.824.886
Chi phí khấu hao tài sản cố định	152.895.959.905	140.157.838.032
Chi phí dịch vụ mua ngoài	57.121.533.511	56.698.043.216
Chi phí khác bằng tiền	80.471.159.726	118.367.108.436
Trích Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	41.247.296.877	15.869.757.760
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng	(160.151.610)	(1.146.416.068)
	<b>1.376.292.907.678</b>	<b>1.461.482.281.614</b>

### 38 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

#### Quản lý rủi ro tài chính

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

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

#### Rủi ro thị trường

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

#### Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

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

**Rủi ro về lãi suất:**

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

**Rủi ro tín dụng**

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	448.544.698.278	-	-	448.544.698.278
Phải thu khách hàng, phải thu khác	78.394.514.281	243.790.419	-	78.638.304.700
Các khoản cho vay	1.612.317.638.469	247.675.149.781	-	1.859.992.788.250
	<b>2.139.256.851.028</b>	<b>247.918.940.200</b>	-	<b>2.387.175.791.228</b>
<b>Tại ngày 01/01/2025</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	183.848.483.407	-	-	183.848.483.407
Phải thu khách hàng, phải thu khác	137.825.930.574	235.350.531	-	138.061.281.105
Các khoản cho vay	1.683.003.899.411	41.277.429.041	-	1.724.281.328.452
	<b>2.004.678.313.392</b>	<b>41.512.779.572</b>	-	<b>2.046.191.092.964</b>

**Rủi ro thanh khoản**

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>				
Vay và nợ	21.935.292.156	-	-	21.935.292.156
Phải trả người bán, phải trả khác	64.447.057.393	64.575.000	-	64.511.632.393
Chi phí phải trả	154.272.411.753	-	-	154.272.411.753
	<b>240.654.761.302</b>	<b>64.575.000</b>	-	<b>240.719.336.302</b>
<b>Tại ngày 01/01/2025</b>				
Vay và nợ	60.000.000.000	-	-	60.000.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	178.556.509.708	64.575.000	-	178.621.084.708
Chi phí phải trả	160.582.157.672	-	-	160.582.157.672
	<b>399.138.667.380</b>	<b>64.575.000</b>	-	<b>399.203.242.380</b>

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

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>a) Số tiền đi vay thực thu trong năm</b>		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	106.935.292.156	229.299.958.114
<b>b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm</b>		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	145.000.000.000	487.411.178.346

**40 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

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

41 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

a) Theo lĩnh vực kinh doanh:

	Các sản phẩm cao su		Chế biến gỗ		Các sản phẩm, dịch vụ khác		Tổng cộng toàn doanh nghiệp	
	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1.680.905.228.577	1.497.289.087.833	111.093.000	23.573.771.207	113.916.125.822	112.227.659.861	1.794.932.447.399	1.633.090.518.901
<b>Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>432.407.680.408</b>	<b>72.649.916.846</b>	<b>(21.885.920)</b>	<b>(1.491.777.414)</b>	<b>71.751.338.870</b>	<b>351.303.541.068</b>	<b>504.137.133.358</b>	<b>422.461.680.500</b>
Tổng chi phí mua Tài sản cố định	35.058.751.284	63.764.720.020	-	-	6.680.882.212	989.063.261	41.739.633.496	64.753.783.281

	Các sản phẩm cao su		Chế biến gỗ		Các sản phẩm, dịch vụ khác		Tổng cộng toàn doanh nghiệp	
	31/12/2025	01/01/2025	31/12/2025	01/01/2025	31/12/2025	01/01/2025	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tài sản bộ phận	3.759.698.932.414	3.588.944.171.725	57.732.470.709	68.670.528.197	2.306.836.327.829	2.239.593.130.547	6.124.267.730.952	5.897.207.830.469
Tài sản không phân bổ							23.772.434.886	34.720.021.396
<b>Tổng tài sản</b>	<b>3.759.698.932.414</b>	<b>3.588.944.171.725</b>	<b>57.732.470.709</b>	<b>68.670.528.197</b>	<b>2.306.836.327.829</b>	<b>2.239.593.130.547</b>	<b>6.148.040.165.838</b>	<b>5.931.927.851.865</b>
Nợ phải trả của các bộ	406.986.716.818	455.081.419.419	3.644.113.946	5.500.524.210	1.512.246.318.565	1.550.576.711.419	1.922.877.149.329	2.011.158.655.048
Nợ phải trả không phân							2.996.778.507	1.678.568.834
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>406.986.716.818</b>	<b>455.081.419.419</b>	<b>3.644.113.946</b>	<b>5.500.524.210</b>	<b>1.512.246.318.565</b>	<b>1.550.576.711.419</b>	<b>1.925.873.927.836</b>	<b>2.012.837.223.882</b>

b) Theo khu vực địa lý:

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu tại Việt Nam. Doanh thu của Công ty tại Campuchia phát sinh từ giao dịch bán hàng cho Công ty mẹ. Doanh thu và giá vốn của các hoạt động kinh doanh chính được đã trình bày tại Thuyết minh số 25 và 27. Do đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và tin tưởng rằng việc không lập và trình bày báo cáo tài chính bộ phận theo khu vực địa lý trong báo cáo tài chính hợp nhất là phù hợp với quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - "Báo cáo bộ phận" và phù hợp với tình hình kinh doanh hiện nay của Công ty.

**42 . NGHIỆP VỤ VÀ SỔ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

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

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
<b>Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm</b>	<b>60.854.805.700</b>	<b>24.703.433.314</b>
- Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - Công ty Cổ phần	46.018.285.888	16.567.488.000
- Công ty Cổ phần Cao su Chư Prông - Stung Treng	3.893.999.377	-
- Công ty Cổ phần VRG Khải Hoàn	7.960.000.000	-
- Công ty Cổ phần Thể thao Ngôi sao Geru	-	1.802.321.500
- Viện nghiên cứu cao su Việt Nam	74.160.994	40.350.500
- Công ty Cổ phần Cao su Dầu Tiếng - Kratie	1.431.733.058	5.403.034.083
- Công ty Cổ phần Cao su Dầu Tiếng Campuchia	1.476.626.383	890.239.231

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>	<b>47.017.716.172</b>	<b>9.334.176.889</b>
- Viện nghiên cứu cao su Việt Nam	318.800.172	248.289.889
- Tạp chí Cao su Việt Nam	-	672.075.000
- Công ty Cổ phần Cao su Chư Prông - Stung Treng	46.504.710.000	-
- Công ty Cổ phần Cao su Đồng Phú	-	20.130.000
- Công ty Cổ phần Cao su Bến Thành	194.206.000	188.562.000
- Công ty Cổ phần Cao su Dầu Tiếng Kratie	-	8.205.120.000
<b>Cổ tức, Lợi nhuận được chia</b>	<b>65.369.886.569</b>	<b>64.881.040.000</b>
- Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	47.309.040.000	47.309.040.000
- Công ty Cổ phần Thể thao Ngôi sao Geru	-	236.000.000
- Công ty Cổ phần Cao su Quasa Geruco (Lào)	960.846.569	236.000.000
- Công ty Cổ phần Thủy điện Geruco Sông Côn	17.100.000.000	17.100.000.000
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>162.464.000</b>	-
- Viện nghiên cứu cao su Việt Nam	162.464.000	-
<b>Thu nhập khác</b>	<b>68.293.000</b>	-
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	68.293.000	-
<b>Chia Cổ tức</b>	<b>121.863.913.705</b>	<b>270.792.030.000</b>
- Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - Công ty Cổ phần	121.863.913.705	270.792.030.000

Thu nhập tại Công ty mẹ

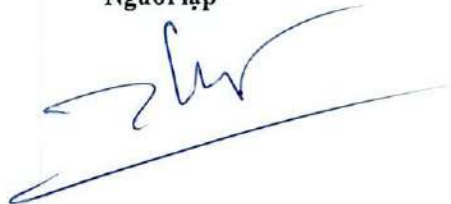
	Năm 2025	Năm 2024	
	VND	VND	
<b>Thu nhập của người quản lý chủ chốt</b>			
- Ông Huỳnh Kim Nhựt	Chủ tịch Hội đồng quản trị	256.714.754	136.000.000
- Ông Mai Hữu Tín	Thành viên Hội đồng quản trị	80.000.000	80.000.000
- Ông Trần Bình Luận	Thành viên Hội đồng quản trị	80.000.000	80.000.000
- Ông Nguyễn Văn Tước	Thành viên Hội đồng quản trị	333.701.712	531.093.375
	Tổng Giám đốc Công ty		
	(Miễn nhiệm từ ngày 27/06/2025)		
- Bà Nguyễn Thị Phi Nga	Thành viên Hội đồng quản trị	484.753.515	475.381.889
	Phó Tổng Giám đốc Công ty		
- Ông Võ Thanh Tùng	Phó Tổng Giám đốc Công ty	416.449.852	381.863.946
- Ông Trần Hoàng Giang	Phó Tổng Giám đốc phụ trách điều hành	219.372.133	-
	(Bổ nhiệm từ ngày 12/08/2024)		
- Ông Võ Thanh Hải	Kế toán trưởng	409.336.264	379.830.781
- Ông Nguyễn Hồng Hà	Trưởng ban kiểm soát	399.699.451	283.689.177
- Ông Vũ Quốc Anh	Kiểm soát viên	42.000.000	51.000.000
- Ông Trần Anh Sơn	Kiểm soát viên	51.000.000	43.500.000
- Ông Võ Quốc Thắng	Kiểm soát viên	9.000.000	-
	(Bổ nhiệm từ ngày 27/06/2025)		

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

43 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Người lập



Nguyễn Đình Cường

Kế toán trưởng



Võ Thanh Hải

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2026

Phó Tổng Giám đốc phụ trách điều hành



Trần Hoàng Giang