

**CTCP DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP
BÌNH THUẬN**

*Binh Thuan Agricultural Service Joint Stock
Company*

Số/No: 113/25/ABS-CBTT/QHNĐT

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence - Freedom - Happiness

Phan Thiết, ngày 17 tháng 10 năm 2025

Phan Thiet, October 17, 2025

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE**

Kính gửi/ To: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *The State Securities
Commission;*

- Sở Giao dịch chứng khoán TP Hồ Chí Minh/ *Hochiminh Stock
Exchange.*

- Tên tổ chức/ *Name of company:* Công ty cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận/ *Binh Thuan
Agricultural Service Joint Stock Company*
- Mã CK/ *Stock symbol:* ABS
- Địa chỉ trụ sở chính/ *Address of headoffice:* Số 03 Nguyễn Du, phường Phan Thiết, tỉnh Lâm
Đồng./ *No. 03 Nguyen Du, Phan Thiet Ward, Lam Dong Province.*
- Điện thoại/ *Telephone:* +84 2523 721 555
- Fax : +84 2523 722 622
- Người thực hiện công bố thông tin/ *Person who discloses information:* Ông Đỗ Viết Hà - Chức
vụ: Giám đốc và là người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp
Bình Thuận./ *Mr. Do Viet Ha - Position: Director and legal representative of Binh Thuan
Agricultural Services Joint Stock Company*
- Loại thông tin công bố/ *Types of disclosures :*

☐ 24 giờ 24 hours	☐ 72 giờ 72 hours	☐ Bất thường/ Abnormal	☐ Theo yêu cầu On Request	☒ Định kỳ Recurring
---	---	--	---	--

Nội dung thông tin công bố/ *Content of information disclosure:*

Công ty cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận công bố Báo cáo tài chính quý 3 năm
2025 và giải trình chênh lệch lợi nhuận. / *Binh Thuan Agricultural Services Joint Stock Company
announces its financial statements for the 3th quarter of 2025 and explains the profit difference.*



Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 17/10/2025 tại đường dẫn: <http://www.bitagco.com/>./This information was published on the company's website on October 17, 2025 at the link: <http://www.bitagco.com/>.

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/ We hereby certify that the information provided is true and take full legal responsibility for the content of the published information.

***/Tài liệu đính kèm/Attachments:**

- Báo cáo tài chính quý 3 năm 2025 và giải trình chênh lệch lợi nhuận./ Financial statements for the 3th quarter of 2025 and explanation of profit difference

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Legal Representative

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu/Signature, full name and seal)

Nơi nhận/ Recipients:

- Như kính gửi/ As addressed;
- Lưu: Phòng QHNDT; HCNS/ Archive: IR; HR & Administration Department./.



ĐỖ VIỆT HÀ



**CÔNG TY CỔ PHẦN
DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
-----o0o-----

Số: ...146/25/ABS-CNA...

(V/v: Giải trình về việc chênh lệch lợi nhuận)

Lâm Đồng, ngày 17 tháng 10 năm 2025

Kính gửi : - Ủy ban chứng khoán Nhà nước

- Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

Đơn vị: Công ty cổ phần dịch vụ nông nghiệp Bình Thuận

Số ĐKKD: số 3400382278 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp, đăng ký lần đầu ngày 11/05/2004, thay đổi từ thời điểm của Công ty.

Địa chỉ: Số 03 Nguyễn Du, Phường Phan Thiết, Tỉnh Lâm Đồng

Căn cứ Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính “Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán”

Công ty cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận xin giải trình với Ủy ban chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh về các nội dung trong công văn như sau:

1/ Tình hình biến động doanh thu và lợi nhuận sau thuế quý 3 năm 2025 so với quý 3 năm 2024 trên báo cáo kết quả kinh doanh của Công ty, cụ thể như sau:

a/ Kết quả hoạt động kinh doanh

Chỉ tiêu	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024	Tỉ lệ % +/- 2025/2024
Lợi nhuận trước thuế	1.663.531.866	324.640.371	412,42
Lợi nhuận sau thuế	1.663.531.866	259.712.297	540,53
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.017.456.759	101.023.376.333	-70,29

b/ Nguyên nhân:

Doanh thu quý 3 năm 2025 giảm so với quý 3 năm 2024 do ảnh hưởng xung đột Nga-Ukraine và Trung đông dẫn đến suy thoái kinh tế, kinh doanh gặp nhiều khó khăn, nông dân giảm diện tích cây trồng, giảm đầu tư dẫn đến nhu cầu phân bón của bà con nông dân giảm, nhu cầu nhiên liệu của các đơn vị thi công xây dựng giảm đồng thời xu hướng sử dụng xe điện, taxi điện phát triển mạnh. Do đó doanh thu phân bón,



thời xu hướng sử dụng xe điện, taxi điện phát triển mạnh. Do đó doanh thu phân bón, xăng dầu của công ty cũng giảm theo. Còn lợi nhuận quý 3 năm 2025 tăng nhiều so với quý 3 năm 2024 chủ yếu do Công ty thu tiền phạt vi phạm hợp đồng của khách hàng.

Công ty cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận cam kết thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về những nội dung đã công bố.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, Th.Ký Công ty./.



GIÁM ĐỐC

ĐỖ VIỆT HÀ





BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÍ III NĂM 2025
CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP
BÌNH THUẬN

Tháng 10 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

ĐVT: VND

Tài sản	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
A - Tài sản ngắn hạn	100	671.681.780.119	946.361.155.745
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	966.033.284	118.574.547
1. Tiền	111	966.033.284	118.574.547
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	1.118.372	1.118.372
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	1.118.372	1.118.372
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	664.357.210.943	944.124.675.556
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	639.292.413.181	640.110.438.751
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	24.314.594.083	12.499.753.859
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	312.289.999.491	312.980.815.284
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	(311.619.326.088)	(21.545.862.614)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	79.530.276	79.530.276
IV. Hàng tồn kho	140	6.013.185.004	1.867.060.502
1. Hàng tồn kho	141	6.071.608.654	1.925.484.152
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149	(58.423.650)	(58.423.650)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	344.232.516	249.726.768
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	144.796.779	236.063.362
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	199.435.737	
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	153		13.663.406
B - Tài sản dài hạn	200	36.247.203.319	55.224.003.813
II. Tài sản cố định	220	9.215.906.488	9.757.154.050
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.636.177.916	5.064.778.436
- Nguyên giá	222	12.605.956.395	13.195.636.395
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223	(7.969.778.479)	(8.130.857.959)
3. Tài sản cố định vô hình	227	4.579.728.572	4.692.375.614
- Nguyên giá	228	7.293.504.000	7.293.504.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229	(2.713.775.428)	(2.601.128.386)
III. Bất động sản đầu tư	230		18.473.717.181
- Nguyên giá	231		18.473.717.181
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	23.000.000.000	23.000.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	23.000.000.000	23.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260	4.031.296.831	3.993.132.582
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.031.296.831	3.993.132.582
Tổng cộng tài sản (270=100+200)	270	707.928.983.438	1.001.585.159.558
C - Nợ phải trả	300	84.745.198.570	85.186.545.200
I. Nợ ngắn hạn	310	84.225.198.570	84.489.045.200
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	857.740.300	2.819.607.312
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	372.848.793	8.809.630.052
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	169.847.191	6.785.536.042
4. Phải trả người lao động	314	876.550.966	257.730.284
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	138.888.888	370.048.141
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	20.454.545	20.454.545
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	17.065.680.248	929.290.562



10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	59.784.839.651	59.238.224.274
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.938.347.988	5.258.523.988
II. Nợ dài hạn	330	520.000.000	697.500.000
7. Phải trả dài hạn khác	337	300.000.000	297.500.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	220.000.000	400.000.000
D - Vốn chủ sở hữu	400	623.183.784.868	916.398.614.358
I. Vốn chủ sở hữu	410	623.183.784.868	916.398.614.358
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	800.000.000.000	800.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	800.000.000.000	800.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	42.560.127.000	42.560.127.000
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	59.516.176	59.516.176
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	(219.435.858.308)	73.778.971.182
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	73.778.971.182	71.343.583.103
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	(293.214.829.490)	2.435.388.079
Tổng cộng nguồn vốn (440=300+400)	440	707.928.983.438	1.001.585.159.558

Phan Thiết, ngày 17 tháng 10 năm 2025

LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

GIÁM ĐỐC



Trương Thùy Linh



Nguyễn Văn Thủy



Đỗ Việt Hà

33
Ô
D
N
H

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý 3 năm 2025

Chỉ tiêu	TM	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm	
		Quý 3 2025	Quý 3 2024	9 tháng đầu 2025	9 tháng đầu 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	30.017.456.759	101.023.376.333	131.111.195.892	309.569.730.769
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02				
3. Doanh thu thuần về bán hàng và DV	10	30.017.456.759	101.023.376.333	131.111.195.892	309.569.730.769
4. Giá vốn hàng bán	11	28.146.696.224	99.415.238.474	126.151.406.315	304.607.857.542
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và DV	20	1.870.760.535	1.608.137.859	4.959.789.577	4.961.873.227
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	105.376	2.165.562.521	105.591.844	28.364.636.524
7. Chi phí tài chính	22	882.253.471	1.107.568.402	26.176.450.839	33.439.285.886
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23				
8. Chi phí bán hàng	25	1.210.389.517	1.113.129.472	4.032.348.038	3.550.682.703
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	1.163.940.542	1.257.315.088	271.027.257.713	(19.980.510.562)
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	(1.385.717.619)	295.687.418	(296.170.675.169)	16.317.051.724
11. Thu nhập khác	31	3.329.362.983	36.152.066	3.494.000.249	178.046.676
12. Chi phí khác	32	280.113.498	7.199.113	538.153.548	2.517.194.091
13. Lợi nhuận khác	40	3.049.249.485	28.952.953	2.955.846.701	(2.339.147.415)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	1.663.531.866	324.640.371	(293.214.828.468)	13.977.904.309
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		64.928.074		6.869.152.276
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52				
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	1.663.531.866	259.712.297	(293.214.828.468)	7.108.752.033
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	21	3	(3.665)	89
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71	21	3	(3.665)	89

Phan Thiết, ngày 17 tháng 10 năm 2025

LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

GIÁM ĐỐC


Trương Thùy Linh


Nguyễn Văn Thủy


Đỗ Việt Hà

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Quý III năm 2025
(Theo phương pháp trực tiếp)

ĐVT: VND

Chỉ tiêu	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
		Quý III 2025	Quý III 2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	31.446.010.409	376.249.285.310
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	02	(46.978.050.906)	(137.362.059.017)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(1.518.987.354)	(1.388.871.627)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	(5.207.161.794)	(13.043.459.010)
6. Tiền thu khác từ các hoạt động kinh doanh	06	27.924.971.168	363.255.148.422
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(3.374.728.498)	(72.008.660.889)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	2.292.053.025	515.701.383.189
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22	47.994.500	39.294.700
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận chia được	27	105.376	27.129.644
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	48.099.876	66.424.344
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		
2. Tiền trả lại vốn góp cho các CSH, mua lại CP của DN đã phát hành	32		
3. Tiền thu từ đi vay	33	54.838.975.371	53.488.884.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(56.352.064.000)	(589.782.100.407)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(1.513.088.629)	(536.293.216.407)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	827.064.272	(20.525.408.874)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	138.969.012	21.091.853.372
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	966.033.284	566.444.498

Phan Thiết, ngày 17 tháng 10 năm 2025

LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

GIÁM ĐỐC


Trương Thùy Linh


Nguyễn Văn Thủy


Đỗ Việt Hà

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III NĂM 2025

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và không thể tách rời các Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025 của Công ty CP Dịch Vụ Nông Nghiệp Bình Thuận, sau đây viết tắt là “Công ty”.

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận (“Công ty”) là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3400382278 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Thuận cấp lần đầu ngày 11/05/2004, đăng ký thay đổi lần gần nhất thứ 26 ngày 26/09/2025.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết và giao dịch trên Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là ABS.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 27 vốn điều lệ của Công ty là 800.000.000.000 đồng tương ứng 80.000.000 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 đồng.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại số 03 Nguyễn Du, phường Phan Thiết, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam.

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Bán buôn xăng dầu và các sản phẩm khác liên quan;
- Bán buôn phân bón;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp;
- Xây dựng nhà các loại, chuẩn bị mặt bằng, hoàn thiện công trình xây dựng;
- Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- ...

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

1.4 Cấu trúc Công ty

Tại ngày 31/01/2025, Công ty có 8 chi nhánh và 5 cửa hàng xăng dầu với thông tin chi tiết như sau:

STT	Tên đơn vị	Địa chỉ
1.	Chi nhánh Kinh doanh Vật tư Nông nghiệp I	Khu phố Phú Trường, thị trấn Phú Long, huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận.
2.	Chi nhánh Kinh doanh Vật tư Nông nghiệp II	Thôn Phú Sum, xã Hàm Mỹ, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận.
3.	Chi nhánh Kinh doanh Vật tư Nông nghiệp III	Thôn 1, thị trấn Võ Xu, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN

Thuyết minh Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

- | | | |
|-----|--|--|
| 4. | Chi nhánh Kinh doanh Vật tư Nông nghiệp IV | Số 92, thôn Bình Thủy, xã Phan Rí Thành, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận. |
| 5. | Chi nhánh tại tỉnh Ninh Thuận | Số 388/1, đường 21/8, phường Phước Mỹ, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận. |
| 6. | Chi nhánh tại tỉnh Phú Yên | Thôn Phước Lộc, xã Hòa Thành, huyện Đông Hòa, tỉnh Phú Yên. |
| 7. | Chi nhánh tại tỉnh Bình Định | Số 85, đường Hoàng Văn Thụ, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. |
| 8. | Chi nhánh tại tỉnh Long An | Cụm công nghiệp Long Định, ấp 4, xã Long Định, huyện Cần Đước, tỉnh Long An. |
| 9. | Cửa hàng Xăng dầu số 9 | Số 301, đường 19/4, khu phố 2, phường Xuân An, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. |
| 10. | Cửa hàng Xăng dầu Ngã Ba Gộp | Thôn 3, xã Hồng Sơn, huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận. |
| 11. | Cửa hàng Xăng dầu Thuận Hòa | Quốc Lộ 28, thôn Dân Trí, xã Thuận Hòa, huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận. |
| 12. | Cửa hàng Xăng dầu Km 29 | Khu phố Lập Hòa, thị trấn Thuận Nam, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận. |
| 13. | Cửa hàng Xăng dầu Thắng Hải | Thôn Thắng Hải, xã Thắng Hải, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận. |

2. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm dương lịch.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính; Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính, Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1 Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ một số thông tin liên quan đến lưu chuyển tiền tệ), theo nguyên tắc giá gốc, dựa trên giả thiết hoạt động liên tục.

4.2 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN

Thuyết minh Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

4.3 Chuyển đổi ngoại tệ

Nguyên tắc chuyển đổi ngoại tệ được thực hiện theo quy định của chuẩn mực kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

Trong kỳ, các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi sang VND theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày phát sinh hoặc tỷ giá ghi sổ kế toán. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được phản ánh vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) và chi phí tài chính (nếu lỗ). Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại được phản ánh vào chênh lệch tỷ giá hối đoái và số dư được kết chuyển sang doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

4.4 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại ngày kết thúc kỳ kế toán, bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, được ghi nhận phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

4.5 Các khoản phải thu và dự phòng phải thu khó đòi

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo yêu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu của khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán;
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, bao gồm: Phải thu về lãi cho vay, lãi tiền gửi; các khoản đã chi hộ; phải thu về tiền phạt, bồi thường; các khoản tạm ứng; cầm cố, ký cược, ký quỹ, cho mượn tài sản...

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản phải thu để phân loại là phải thu dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị giải thể, phá sản hay các khó khăn tương tự phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.6 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho 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 hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN

Thuyết minh Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng tại ngày kết thúc kỳ kế toán, được trích lập phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.7 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hình thành từ mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu chúng thực sự cải thiện trạng thái hiện tại so với trạng thái tiêu chuẩn ban đầu của tài sản đó, như:

- Thay đổi bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng thời gian sử dụng hữu ích, hoặc làm tăng công suất sử dụng của chúng; hoặc
- Cải tiến bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng đáng kể chất lượng sản phẩm sản xuất ra; hoặc
- Áp dụng quy trình công nghệ sản xuất mới làm giảm chi phí hoạt động của tài sản so với trước.

Các chi phí phát sinh để sửa chữa, bảo dưỡng nhằm mục đích khôi phục hoặc duy trì khả năng đem lại lợi ích kinh tế của tài sản theo trạng thái hoạt động tiêu chuẩn ban đầu, không thỏa mãn một trong các điều kiện trên, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản phù hợp với khung khấu hao quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian khấu hao cụ thể của các loại tài sản cố định như sau:

	Năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	10 - 25
Máy móc thiết bị	08 - 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10 - 20

4.8 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình được xác định theo giá gốc. Tài sản cố định vô hình bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và phần mềm máy tính. Giá trị quyền sử dụng đất không thời hạn không trích khấu hao. Giá trị quyền sử dụng đất có thời hạn được trích khấu hao theo thời gian sử dụng đất. Phần mềm máy tính được trích khấu hao với thời gian là 5 năm.

4.9 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư phản ánh giá trị quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan đến việc mua bán nhà ở hình thành trong tương lai của 03 lô đất nền và 19 căn shophouse thuộc dự án Khu đô thị Năm Sao, tại xã Phước Lý, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc chờ tăng giá để bán. Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà Công ty bỏ ra để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN

Thuyết minh Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

4.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc, phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Việc khấu hao các tài sản này được áp dụng giống như đối với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

4.11 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm chi phí quyền sử dụng đất có thời hạn, công cụ dụng cụ, chi phí sửa chữa, chi phí bảo hiểm,

Chi phí bảo hiểm được phân bổ theo thời hạn bảo hiểm.

Chi phí công cụ dụng cụ và chi phí sửa chữa được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh tối đa không quá 36 tháng.

Chi phí thuê đất đã trả một lần cho cả kỳ hạn thuê thể hiện số tiền thuê đã trả trước, được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê đất còn lại.

4.12 Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Các khoản đầu tư vào đơn vị khác gồm các khoản đầu góp vốn khác với mục đích nắm giữ lâu dài.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Là các khoản đầu tư vào công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên nhận đầu tư.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản vốn góp cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, tư vấn, kiểm toán, lệ phí, thuế và phí ngân hàng... Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận, riêng đối với cổ tức nhận được bằng cổ phiếu, Công ty chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm trên thuyết minh báo cáo tài chính, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư góp vốn khác là số chênh lệch lớn hơn giữa giá gốc và giá trị thị trường của khoản đầu tư hoặc phần sở hữu của Công ty tính theo sổ kế toán của bên nhận đầu tư được trích lập phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.13 Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN

Thuyết minh Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

Công ty. Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm: Phải trả về lãi vay; các khoản phải trả do bên thứ ba chi hộ; mượn tài sản; phải trả về tiền phạt, bồi thường; tài sản phát hiện thừa chưa rõ nguyên nhân; phải trả về các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; các khoản nhận ký cược, ký quỹ...

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản nợ phải trả để phân loại là phải trả dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng xảy ra, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

4.14 Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng trong kỳ do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán.

4.15 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này.

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, Công ty chỉ ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm: lãi tiền gửi, tiền vay; lãi bán chứng khoán kinh doanh; lãi chậm trả từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh; lãi chênh lệch tỷ giá;... Cụ thể như sau:

- (a) Tiền lãi được xác định tương đối chắc chắn trên cơ sở số dư tiền gửi, cho vay và lãi suất thực tế từng kỳ theo thông báo của tổ chức tín dụng.
- (b) Chênh lệch tỷ giá phản ánh các khoản lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái thực tế phát sinh trong năm của các nghiệp vụ phát sinh có gốc ngoại tệ và lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm báo cáo.

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN

Thuyết minh Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

Thu nhập khác phản ánh các khoản thu nhập phát sinh từ các sự kiện hay các nghiệp vụ riêng biệt với hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty, ngoài các khoản doanh thu nêu trên.

4.16 Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4.17 Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty xác định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN

Thuyết minh Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định phân loại các nợ phải trả tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính được phản ánh theo giá trị hợp lý. Trường hợp chưa có quy định về việc xác định lại giá trị hợp lý của các công cụ tài chính thì trình bày theo giá trị ghi sổ.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán, nếu và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

Công ty chưa trình bày các thuyết minh liên quan đến công cụ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính.

4.18 Bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan với Công ty nếu có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động hoặc có chung các thành viên quản lý chủ chốt hoặc cùng chịu sự chi phối của một công ty khác (cùng thuộc Công ty).

Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này (bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột).

Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty: những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.

Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của Công ty và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN

Thuyết minh Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

5. Tiền

	ĐVT: VND	
	Ngày 30/09/2025	Ngày 01/01/2025
- Tiền mặt	33.104.707	8.819.334
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	932.928.577	109.755.213
Cộng	966.033.284	118.574.547

6. Các khoản đầu tư tài chính

a/ Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:	Ngày 30/09/2025	Ngày 01/01/2025
Tiền gửi có kỳ hạn (Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín)	1.118.372	1.118.372
b/ Đầu tư tài chính dài hạn	Ngày 30/06/2025	Ngày 01/01/2025
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	23.000.000.000	23.000.000.000

Khoản đầu tư vào 2.300.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần XNK Vật tư Nông nghiệp III, tỷ lệ sở hữu 4,04%.

- Số lượng cổ phiếu nắm giữ	2.300.000	Cổ phiếu
- Mệnh giá cổ phiếu	10.000	Đồng/Cổ phiếu
- Giá bình quân cổ phiếu nắm giữ	10.000	Đồng/Cổ phiếu

7. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	Ngày 30/09/2025	Ngày 01/01/2025
- Công ty Cổ phần Quốc Tế MeKong Plaza	76.423.214.469	76.423.214.469
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị SMART Eco City	196.127.643.000	196.127.643.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng BIRA	178.306.505.101	179.348.706.360
- Công ty Cổ Phần Đầu Tư Tổng Hợp Đào Ngọc	176.161.420.000	176.161.420.000
- Công ty Cổ phần Công nghệ cao AGITECH	33.600.000	
- Công ty TNHH XNK Thực Phẩm Tân Đại Phát	3.805.474.500	3.805.474.500
- Five Star International Fertilizer (*)	4.415.253.600	4.701.225.540
- Các khách hàng khác	4.019.295.855	3.542.754.882
Cộng	639.292.406.525	640.110.438.751

(*) Bên liên quan

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN

Thuyết minh Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

8. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Ngày 30/09/2025</u>	<u>Ngày 01/01/2025</u>
- Công ty Cổ phần Tập Đoàn Quốc Tế Năm Sao (*)	19.855.441.400	851.911.500
- Công ty TNHH Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Yên Mỹ	3.172.750.000	3.172.750.000
- Công ty Cổ phần Phân Lân Nung chảy Văn Điển		8.019.500.000
- Các nhà cung cấp khác	1.286.402.683	455.592.359
Cộng	24.314.594.083	12.499.753.859

(*) Bên liên quan

9. Phải thu ngắn hạn

	<u>Ngày 30/09/2025</u>	<u>Ngày 01/01/2025</u>
▪ Tạm ứng	102.858.600	116.000.000
▪ Ký quỹ, ký cược	285.268.722	345.268.722
▪ Phải thu khác	311.901.872.169	312.519.546.562
+ Chi nhánh Nhà máy phân bón Năm Sao (*)	5.421.294.246	5.421.294.246
+ Công ty Cổ phần Tập Đoàn Quốc Tế Năm Sao	301.086.632.441	301.500.949.541
- Phải thu tiền phạt vi phạm hợp đồng các nền đất: 3.285.682.900		
- Hợp đồng hợp tác đầu tư : 297.800.949.541		
+ Các khoản phải thu khác	5.393.945.482	5.597.302.775
Cộng	312.289.999.491	312.980.815.284

10. Dự phòng nợ phải thu khó đòi

	<u>Ngày 30/09/2025</u>		<u>Ngày 01/01/2025</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
▪ Phải thu ngắn hạn của khách hàng	659.615.812.065	(297.454.895.257)	10.762.448.236	(8.417.492.996)
· Huỳnh Thị Trinh	220.985.000	(220.985.000)	220.985.000	(220.985.000)
· Công ty TNHH TMDV Thành Đạt Phát	373.508.000	(373.508.000)	373.508.000	(373.508.000)
· Ngô Thị Mai Hoa - Dung Phụ	241.884.000	(241.884.000)	241.884.000	(241.884.000)

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN

Thuyết minh Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

Công ty TNHH Thịnh Phú	209.890.000	(209.890.000)	209.890.000	(209.890.000)
Công ty TNHH XNK Thực Phẩm Tân Đại Phát	3.805.474.500	(3.805.474.500)	3.805.474.500	(3.805.474.500)
Five Star International Fertilizer (CAMPODIA)	4.448.125.540	(4.448.125.540)	4.701.225.540	(2.356.270.300)
Công ty Đầu Tư Xây dựng BIRA	179.348.706.360	(60.650.601.180)		
Công ty Cổ Phần Quốc Tế MEKONGPLAZA	76.423.214.469	(22.926.964.341)		
Công ty Cổ phần Đầu tư Smart Eco City	194.173.123.000	(97.086.561.500)		
Công ty Cổ phần Tổng hợp Đầu tư Đảo Ngọc	176.161.420.000	(83.281.420.000)		
Công ty Cổ phần XNK Vật tư nông nghiệp III	23.000.000.000	23.000.000.000		
Các khách hàng khác	1.209.481.196	(1.209.481.196)	1.209.481.196	(1.209.481.196)
▪ Trả trước cho người bán	3.578.555.229	(3.578.555.229)	3.578.555.229	(3.578.555.229)
Công ty TNHH SXTM & DV Yên Mỹ	3.172.750.000	(3.172.750.000)	3.172.750.000	(3.172.750.000)
Các khách hàng khác	405.805.229	(405.805.229)	405.805.229	(405.805.229)
▪ Phải thu ngắn hạn khác	10.845.875.602	(10.585.875.602)	10.845.875.602	(9.549.814.389)
Bành Thế Hưng	1.301.113.718	(1.301.113.718)	1.301.113.718	(1.301.113.718)
Nhà Máy Phân Bón Năm Sao	5.421.294.246	(5.421.294.246)	5.421.294.246	(4.125.233.033)
Nguyễn Thị Kim Hậu	3.074.500.000	(3.074.500.000)	3.334.500.000	(3.334.500.000)
Các khách hàng khác	788.967.638	(788.967.638)	788.967.638	(788.967.638)
Cộng	674.040.242.896	(311.619.326.088)	25.186.879.067	(21.545.862.614)

11. Tài sản thiếu chờ xử lý

Là các loại hàng hóa phát hiện thiếu khi nhập, xuất chưa xác định được nguyên nhân

	<u>Ngày 30/09/2025</u>	<u>Ngày 01/01/2025</u>
Dương Thanh Bình (Cửa hàng xăng dầu Thắng Hải)	25.307.097	25.307.097
Nguyễn Anh Khoa (Cửa hàng xăng dầu Thuận Hoà)	10.465.510	10.465.510
- Nguyễn Quý Triều (Cửa hàng xăng dầu Km29)	11.264.728	11.264.728
- Đinh Tấn Lam (Cửa hàng xăng dầu Gộp)	28.159.378	28.159.378
- Trần Trung Thoại (Cửa hàng xăng dầu Gộp)	847.763	847.763

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN

Thuyết minh Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

- Hàng lân lâm Thao	3.485.800	3.485.800
Cộng	79.530.276	79.530.276

12. Hàng tồn kho

Chỉ tiêu	Ngày 30/09/2025		Ngày 01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	12.630.155		14.401.626	
- Hàng hoá	4.955.700.499	(58.423.650)	1.777.965.076	(58.423.650)
- Hàng đi đường	929.118.000			
- Hàng gửi bán	174.160.000		133.117.450	
Cộng	6.071.608.654	(58.423.650)	1.925.484.152	(58.423.650)

13. Thuế GTGT được khấu trừ

-Ngày 01/01/2025	0
-Phát sinh trong kỳ	6.919.097.717
-Khấu trừ thuế GTGT đầu ra	(6.151.009.731)
-Các khoản điều chỉnh khác	(568.652.249)
-Ngày 30/09/2025	199.435.737

14. Chi phí trả trước***Ngắn hạn***

Chi phí trả trước ngắn hạn là các chi phí bảo hiểm, bảo dưỡng xe, phí đường bộ và các khoản chi phí chờ phân bổ khác. Thời gian phân bổ không quá 12 tháng.

- Ngày 01/01/2025	236.063.362
- Tăng trong kỳ	256.294.754
- Phân bổ vào chi phí SXKD trong kỳ	(347.561.337)
- Ngày 30/09/2025	144.796.779

Dài hạn

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN

Thuyết minh Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

Chi phí trả trước dài hạn là các chi phí công cụ dụng cụ, chi phí sửa chữa và các chi phí khác. Thời gian phân bổ từ 15 tháng đến 48 tháng.

- Ngày 01/01/2025	3.993.132.582
- Tăng trong kỳ	454.933.887
- Phân bổ vào chi phí SXKD trong kỳ	(416.769.638)
- Ngày 30/09/2025	<u>4.031.296.831</u>

15. Tài sản cố định hữu hình

Nhóm TSCĐ	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tổng cộng
Chỉ tiêu				
Nguyên giá				
- Ngày 01/01/2025	7.838.300.394	1.051.730.256	4.305.605.745	13.195.636.395
- Tăng trong kỳ	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(589.680.000)	(589.680.000)
- Ngày 30/09/2025	7.838.300.394	1.051.730.256	3.715.925.745	12.605.956.395
Giá trị hao mòn				
- Ngày 01/01/2025	5.007.388.581	953.344.826	2.170.124.552	8.130.857.959
- Khấu hao trong kỳ	177.962.922	17.537.853	235.637.604	431.138.379
- Thanh lý, nhượng bán	-	(2.537.859)	(589.680.000)	(592.217.859)
- Ngày 30/09/2025	5.185.351.503	968.344.820	1.816.082.156	7.969.778.479
Giá trị còn lại				
- Ngày 01/01/2025	2.830.911.756	98.385.478	2.135.481.202	5.064.778.436
- Ngày 30/09/2025	2.652.948.891	83.385.436	1.899.843.589	4.636.177.916
Nguyên giá TSCĐ khấu hao hết còn sử dụng				
- Ngày 01/01/2025	2.846.622.376	537.366.619	1.163.771.048	4.547.760.043
- Ngày 30/09/2025	2.846.622.376	891.730.256	574.091.048	4.312.443.680

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN

Thuyết minh Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

16. Tài sản cố định vô hình

Chỉ tiêu	Nhóm TSCĐ	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá				
- Ngày 01/01/2025		7.173.504.000	120.000.000	7.293.504.000
- Giảm khác trong kỳ		-	-	-
- Ngày 30/09/2025		7.173.504.000	120.000.000	7.293.504.000
Giá trị hao mòn				
- Ngày 01/01/2025		2.481.128.386	120.000.000	2.601.128.386
- Khấu hao trong kỳ		112.647.042	-	112.647.042
- Giảm khác				
- Ngày 30/09/2025		2.593.775.428	120.000.000	2.713.775.428
Giá trị còn lại				
- Ngày 01/01/2025		4.692.375.614	-	4.692.375.614
- Ngày 30/09/2025		4.579.728.571	-	4.579.728.571

Các Quyền sử dụng đất của Công ty đang được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại:

- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Thuận theo hợp đồng tín dụng số 1968/2024/3127435/HĐTD ngày 18/12/2024 .
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Bình Thuận theo hợp đồng tín dụng số 202025101967 ngày 11/05/2023 và thỏa thuận sửa đổi bổ sung HĐTD số 202025101967/02 ký ngày 16/05/2025.

Ngày 30/09/2025Ngày 01/01/2025**17. Bất động sản đầu tư****18.473.717.181**

+ Quyền sử dụng đất của 22 lô đất (khu đô thị),

18.473.717.181

Công ty đang nắm giữ chờ tăng giá.

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN

Thuyết minh Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

18. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Ngày 30/09/2025</u>	<u>Ngày 01/01/2025</u>
- Công ty Cổ phần Supe Phốt phát và Hoá chất Lâm Thao		1.717.962.613
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại MVN Group	59.020.000	59.020.000
- Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Đô Thị Du Lịch Diamon Eco City		885.324.699
- Công ty Cổ phần Đầu tư MCD		157.300.000
- Tổng công ty Thương mại Kỹ thuật và Đầu tư - CTCP	264.986.000	
- Các khách hàng khác	533.734.300	
Cộng	857.740.300	2.819.607.312

19. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>Ngày 30/09/2025</u>	<u>Ngày 01/01/2025</u>
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Thanh Yên		552.000.000
- DNTN Bảy Phụng II (Hà Văn Ngọ)		138.000.000
- Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Hoàn Thiện		80.790.000
- Công ty TNHH Xuân Trình Bình Thuận		135.000.000
- Công ty TNHH Đăng Việt Phụng		2.391.400.000
- Công ty TNHH Phúc Đông Hải		1.870.000.000
- Phạm Văn Cẩm		1.041.000.000
- Phan Đăng Huy		940.000.000
- Trần Thị Như Mai		475.000.000
- Nguyễn Văn Tiến		930.000.000
- Các khách hàng khác	372.848.793	256.440.052
Cộng	372.848.793	8.809.630.052

20. Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước

Chỉ tiêu	Ngày 01/01/2025	Phải nộp trong kỳ	Thực nộp trong kỳ	Ngày 30/09/2025
----------	--------------------	----------------------	----------------------	--------------------

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN

Thuyết minh Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

- Thuế Giá trị gia tăng	78.374.248	672.402.028	692.962.380	57.813.896
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp	6.707.161.794		6.707.161.794	
- Thuế Thu nhập cá nhân	(13.663.406)	74.324.074	44.716.768	15.943.900
- Thuế đất, tiền thuê đất		60.972.574		60.972.574
- Thuế môn bài		15.000.000	15.000.000	
- Thuế các khoản (phạt)		241.028.356	205.911.535	35.116.821
Cộng	6.771.872.636	1.063.727.032	7.665.752.477	169.847.191

Thuế Giá trị gia tăng

Phương pháp tính thuế : Theo phương pháp khấu trừ

Thuế suất áp dụng :

- Giống cây trồng : Không chịu thuế
- Phân bón, Nước sinh hoạt : 5%
- Xăng, dầu, nhớt; cho thuê mặt bằng : 10%

Thuế Thu nhập doanh nghiệp

Thuế Thu nhập doanh nghiệp bằng 20% trên Thu nhập tính thuế.

Các loại thuế khác

Công ty thực hiện kê khai và trích nộp theo quy định hiện hành.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng Luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo những cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các Báo cáo tài chính sẽ được xác định một cách chắc chắn theo quyết định cuối cùng của cơ quan Thuế.

Ngày 30/09/2025Ngày 01/01/2025**21. Phải trả người lao động****876.550.966****257.730.284**

Các khoản thu nhập còn phải trả cho người lao động.

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN

Thuyết minh Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

22. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Ngày 30/09/2025</u>	<u>Ngày 01/01/2025</u>
- Lãi vay ngân hàng		228.219.858
- Các khoản chi phí khác	138.888.888	141.828.283
Cộng	138.888.888	370.048.141

23. Doanh thu chưa thực hiện

	<u>Ngày 30/09/2025</u>	<u>Ngày 01/01/2025</u>
Doanh thu chưa thực hiện phát sinh từ cho thuê mặt bằng .	20.454.545	20.454.545

24. Phải trả khác

	<u>Ngày 30/06/2025</u>	<u>Ngày 01/01/2025</u>
<i>Ngắn hạn</i>	<i>17.065.680.248</i>	<i>929.290.562</i>
- Tài sản thừa chờ giải quyết	234.949.074	176.719.665
- Kinh phí công đoàn	12.350.180	46.583.120
- Phải nộp BHXH, BHYT, BHTN	178.407.937	66.014.720
- Phải trả về cổ phần hoá	14.526.000	14.526.000
- Cổ tức phải trả	117.004.375	117.004.375
- Công Ty Cổ Phần Vật Tư Nông Nghiệp III (*)	258.000.000	258.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Ten Stars	16.000.000.000	
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	250.442.682	250.442.682
<i>Dã dài hạn</i>	<i>300.000.000</i>	<i>297.500.000</i>
Nhận ký quỹ, ký cược		
- Công ty TNHH tiếp vận V&V (đặt cọc thuê kho)	292.500.000	292.500.000
- Tiền đặt cọc thuê nhà Tổng kho Hàm Mỹ	5.000.000	5.000.000
- Tiền đặt cọc thuê mặt bằng CN Ninh Thuận – Phan Rang, Khánh Hòa.	2.500.000	

(*) Bên liên quan

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN

Thuyết minh Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

25. Vay và nợ thuê tài chính

	<u>Ngày 01/01/2025</u>	<u>Vay trong kỳ</u>	<u>Trả nợ vay trong kỳ</u>	<u>Ngày 30/06/2025</u>
<i>Vay ngắn hạn</i>	59.238.224.274	139.965.173.651	139.418.558.274	59.784.839.651
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bình Thuận	43.999.214.274	97.875.233.978	102.011.168.274	39.863.279.978
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Bình Thuận	14.999.010.000	29.502.939.679	32.907.390.000	11.594.559.679
Trần Thị Cúc (vay huy động)		6.287.000.000	3.000.000.000	3.287.000.000
Nguyễn Thị Hương (vay huy động)		800.000.000		800.000.000
Nguyễn Thị Mỹ Dung (vay huy động)		2.999.999.994	1.500.000.000	1.499.999.994
Nguyễn Thị Ngọc Hoa (vay huy động)		2.500.000.000		2.500.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	240.000.000	180.000.000	180.000.000	240.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – CN Bình Thuận</i>				
<i>Vay dài hạn</i>	400.000.000		180.000.000	220.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – CN Bình Thuận				
Cộng	59.638.224.274	139.965.173.651	139.598.558.274	60.004.839.651

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN

Thuyết minh Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

26. Quỹ khen thưởng phúc lợi

Ngày 01/01/2025	5.258.523.988
- Chi khen thưởng trong kỳ	(320.176.000)
- Ngày 30/09/2025	<u>4.938.347.988</u>

27. Vốn chủ sở hữu

Tình hình biến động Vốn chủ sở hữu trong kỳ như sau:

	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024	Ngày 01/01/2024	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30/09/2024
27.1	Vốn góp của chủ sở hữu	800.000.000.000	-	-	800.000.000.000
27.2	Thặng dư vốn cổ phần	42.560.127.000	-	-	42.560.127.000
27.3	Quỹ đầu tư phát triển	59.516.176	-	-	59.516.176
27.4	LNST chưa phân phối	71.343.583.103	7.108.752.033		78.452.335.136
	CỘNG	913.963.226.279	7.108.752.033		921.071.978.315

	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025	Ngày 01/01/2025	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 31/09/2025
27.1	Vốn góp của chủ sở hữu	800.000.000.000	-	-	800.000.000.000
27.2	Thặng dư vốn cổ phần	42.560.127.000	-	-	42.560.127.000
27.3	Quỹ đầu tư phát triển	59.516.176	-	-	59.516.176
27.4	LNST chưa phân phối	73.778.971.182		293.214.829.490	(219.435.858.308)
	CỘNG	916.398.614.358		293.214.829.490	623.183.784.850

27.1 Vốn góp của chủ sở hữu

Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 Đồng/Cổ phiếu

Số cổ phiếu đang lưu hành : 80.000.000 Cổ phiếu

Chi tiết Vốn góp của các cổ đông tại ngày 30/09/2025 như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN

Thuyết minh Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

	Số cổ phần	Tỷ lệ
- Trần Văn Mười	10.000.000	12,5%
- Các cổ đông khác	70.000.000	87,5%
Cộng	80.000.000	100,00%

THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ III NĂM 2025

	<u>Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025</u>	<u>Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024</u>
28. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
- Doanh thu bán phân bón các loại, sản phẩm khác thuộc nông nghiệp	6.893.995.371	76.038.752.500
- Doanh thu bán xăng, dầu, nhớt các loại	23.123.461.388	24.984.623.833
Cộng	30.017.456.759	101.023.376.333
29. Giá vốn hàng bán		
- Giá vốn bán phân bón các loại, sản phẩm khác thuộc nông nghiệp	6.036.421.638	75.794.256.474
- Giá vốn bán xăng, dầu, nhớt các loại	22.110.274.586	23.620.982.000
Cộng	28.146.696.224	99.415.238.474
30. Doanh thu hoạt động tài chính		
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	105.376	1.061.092
- Lãi chênh lệch tỷ giá		1.215.000
- Lãi chậm trả từ hợp đồng hợp tác đầu tư		2.138.432.877
- Doanh thu hoạt động tài chính khác		24.853.552
Cộng	105.376	2.165.562.521

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN

Thuyết minh Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

31. Chi phí tài chính	<u>882.253.471</u>	<u>1.107.568.402</u>
Chi phí lãi vay		
32. Chi phí bán hàng		
- Chi phí nhân viên bán hàng	738.524.844	742.847.596
- Chi phí vật liệu, bao bì	49.339.125	7.033.309
- Chi phí dụng cụ, đồ dùng	40.187.659	11.819.806
- Chi phí khấu hao TSCĐ	186.886.464	128.833.403
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	93.588.687	79.707.434
- Chi phí bằng tiền khác	101.862.741	142.887.927
Cộng	<u>1.210.389.517</u>	<u>1.113.129.472</u>
33. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Chi phí nhân viên quản lý	776.299.465	860.227.666
- Chi phí vật liệu quản lý	35.655.097	42.981.745
- Chi phí đồ dùng văn phòng	38.813.260	13.284.094
- Chi phí khấu hao TSCĐ	29.457.873	20.471.916
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	81.618.022	69.086.034
- Chi phí bằng tiền khác	202.096.825	251.263.633
Cộng	<u>1.163.940.542</u>	<u>1.257.315.088</u>
34. Thu nhập khác		
- Thu phạt vi phạm hợp đồng các nền đất	3.285.682.900	
- Thu khác	43.680.083	36.152.066
Cộng	<u>3.329.362.983</u>	<u>36.152.066</u>
35. Chi phí khác		
- Chi phí khác	280.113.498	7.199.113
Cộng	<u>280.113.498</u>	<u>7.199.113</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN

Thuyết minh Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

36. Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành

- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.663.531.866	324.640.371
- Tổng lợi nhuận để tính thuế TNDN		324.640.371
- Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		64.928.074
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	1.663.531.866	259.712.297

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

- Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp	1.663.531.866	259.712.297
- Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	80.000.000	80.000.000
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu	21	3

37. Thông tin về các bên liên quan**a. Các bên liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ
- Ông Trần Văn Mười	Thành viên HĐQT, cổ đông
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Quốc tế Năm Sao	Ông Trần Văn Mười là chủ tịch HĐQT
- Chi nhánh Nhà máy Phân bón Năm Sao	Đơn vị thành viên của Công ty Cổ phần Tập đoàn Quốc tế Năm Sao
- Five Star International Fertilizer (Cambodia) Co, Ltd	Ông Trần Văn Mười là chủ tịch HĐQT
- Công ty Cổ phần Vật Tư Nông Nghiệp III	Ông Trần Văn Mười là chủ tịch HĐQT
- Công ty Cổ phần Vật tư Nông nghiệp Vàm Cỏ Đông	Ông Trần Văn Mười là chủ tịch HĐQT
- Công ty Cổ phần Phân Bón Công Nghệ Cao Năm Sao	Đơn vị thành viên của Công ty Cổ phần Tập đoàn Quốc tế Năm Sao
- Công ty Cổ phần Du lịch Thương mại Nông nghiệp Việt Nam Agritour	Ông Trần Văn Mười là chủ tịch HĐQT
- Công ty Cổ phần Fivestar Holdings	Bà Trần Thị Hiền là Tổng Giám đốc và là người đại diện theo pháp luật của Công ty này

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN

Thuyết minh Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

b. Giao dịch trong kỳ với các bên liên quan:

- Thu nhập của Hội đồng quản trị; Ban Giám đốc; Ban kiểm soát; Kế toán trưởng và Phụ trách Quản trị từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 như sau: **577.380.000 đồng**
- Các giao dịch với các đơn vị khác như sau:

Bên liên quan	Nội dung giao dịch	Số tiền
1.Five Star International Fertilizer (Cambodia) Co, Ltd	Thu tiền bán phân bón	384.150.000
	Chênh lệch tỷ giá	98.043.060
2. Công ty Cổ phần Tập đoàn Quốc tế Năm Sao	Thanh lý đất lô đầu tư	19.003.529.900
	Thu tiền lãi chậm trả hợp tác đầu tư	2.138.432.877
	Thu tiền hợp tác đầu tư KD khu đô thị Năm Sao	1.561.567.123
	Phải thu tiền phạt vi phạm hợp đồng các lô đất nền	3.285.682.900

Tại ngày 30/09/2025 các khoản phải thu, phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung giao dịch	Số tiền
❖ Các khoản nợ phải thu		
1. Chi nhánh Nhà máy Phân bón Năm Sao	Phải thu tiền chiết khấu	5.421.294.246
3. Five Star International Fertilizer (Cambodia) Co, Ltd	Phải thu tiền bán phân bón	4.415.253.600
4. Công ty Cổ phần Tập đoàn Quốc tế Năm Sao	Tiền góp vốn đầu tư hợp đồng BCC	297.800.949.541
	Trả trước tiền mua bất động sản hình thành trong tương lai	19.855.441.400
	Phải thu tiền phạt hợp đồng các lô đất nền	3.285.682.900
Cộng nợ phải thu		330.778.621.687

❖ Các khoản nợ phải trả

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN

Thuyết minh Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

1. Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu vật tư nông nghiệp III	Lãi vay phải trả	258.000.000
Cộng nợ phải trả		258.000.000

Phan Thiết, ngày 17 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu



Trương Thùy Linh

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Thủy



Đỗ Viết Hà



**BINH THUAN AGRICULTURE
SERVICES JSC**

**SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAMNAM
Independence – Freedom – Happiness**

-----o0o-----

No: 116/ABS-C.VĐ.....

(Re: Explanation of Profit Discrepancy)

Lam Dong, October 17, 2025

**To : - State Securities Commission
- Hochiminh City Stock Exchange**

Company name: Binh Thuan Agriculture Services Joint Stock Company

Business Registration Number: No. 3400382278 issued by the Department of Planning and Investment of Binh Thuan province, initially registered on May 11, 2004, subject to changes from time to time as per the Company's update.

Address: No. 03 Nguyen Du, Phan Thiet Ward, Lam Dong Province

Pursuant to Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of the Ministry of Finance "Guidelines on information disclosure on the stock market"

Binh Thuan Agriculture Services Joint Stock Company would like to explain to the State Securities Commission and Ho Chi Minh City Stock Exchange about the contents of the official dispatch as follows:

1/ The situation of fluctuations in revenue and profit after tax in the third quarter of 2025 compared to the third quarter of 2024 on the Company's business results report, specifically as follows:

a/ Business performance results

Indicators	3rd Quarter 2025	3rd Quarter 2024	Rate % +/- 2025/2024
Profit before tax	1,663,531,866	324,640,371	412.42
Profit after tax	1,663,531,866	259,712,297	540.53
Revenue from sales and services	30,017,456,759	101.023.376.333	-70.29

b/ Cause :

Revenue in the third quarter of 2025 decreased compared to the third quarter of 2024 due to the impact of the Russia-Ukraine conflict and the Middle East leading to economic recession, business difficulties, farmers reducing crop acreage, reducing investment leading to a decrease in farmers' demand for fertilizer, a decrease in fuel



demand of construction units, and at the same time the trend of using electric vehicles and electric taxis is growing strongly. Therefore The company's revenue from fertilizers and gasoline also decreased. The profit in the third quarter of 2025 increased significantly compared to the third quarter of 2024, mainly due to the Company collecting fines for contract violations from customers.

Binh Thuan Agricultural Service Joint Stock Company hereby certifies that the information disclosed above is true and accurate, and the Company shall take full responsibility before the law for the disclosed contents.

Sincerely.

Recipient:

- As above;
- Archived: AO, Company Secretary./.



DO VIET HA





3th Quarter of 2025 financial statements
BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JSC

October, 2025

BALANCE SHEET

As at September 30, 2025

Unit: VND

ASSETS	Codes	Closing balance	Opening Balance
A - CURRENT ASSETS	100	671.681.780.119	946.361.155.745
I. Cash and cash equivalents	110	966.033.284	118.574.547
1. Cash	111	966.033.284	118.574.547
II. Short-term financial investments	120	1.118.372	1.118.372
2. Held-to-maturity Investments	123	1.118.372	1.118.372
III. Short-term receivables	130	664.357.210.943	944.124.675.556
1. Short-term trade receivable	131	639.292.413.181	640.110.438.751
2. Short-term advances to suppliers	132	24.314.594.083	12.499.753.859
3. Other short-term receivables	136	312.289.999.491	312.980.815.284
4. Provision for short-term doubtful debts (*)	137	(311.619.326.088)	(21.545.862.614)
5. Deficits in assets awaiting solution	139	79.530.276	79.530.276
IV. Inventory	140	6.013.185.004	1.867.060.502
1. Inventories	141	6.071.608.654	1.925.484.152
2. Provision for devaluation of inventories (*)	149	(58.423.650)	(58.423.650)
V. Other current assets	150	344.232.516	249.726.768
1. Short-term prepayments	151	144.796.779	236.063.362
2. Deductible VAT	152	199.435.737	
3. Tax and other receivable from the State budget	153		13.663.406
B - NON-CURRENT ASSETS	200	36.247.203.319	55.224.003.813
II. Fixed assets	220	9.215.906.488	9.757.154.050
1. Tangible fixed assets	221	4.636.177.916	5.064.778.436
- Cost	222	12.605.956.395	13.195.636.395
- Accumulated depreciation (*)	223	(7.969.778.479)	(8.130.857.959)
2. Intangible fixed assets	227	4.579.728.572	4.692.375.614
- Cost	228	7.293.504.000	7.293.504.000
- Accumulated depreciation (*)	229	(2.713.775.428)	(2.601.128.386)
III. Investment property	230		18.473.717.181
- Cost	231		18.473.717.181
V. Long-term financial investment	250	23.000.000.000	23.000.000.000
1. Equity investments in other entities	253	23.000.000.000	23.000.000.000
VI. Other long-term assets	260	4.031.296.831	3.993.132.582
1. Long-term prepayments	261	4.031.296.831	3.993.132.582
Total assets (270=100+200)	270	707.928.983.438	1.001.585.159.558
C - LIABILITIES	300	84.745.198.570	85.186.545.200
I. Current Liabilities	310	84.225.198.570	84.489.045.200
1. Short-term trade payables	311	857.740.300	2.819.607.312
2. Short-term advances from customers	312	372.848.793	8.809.630.052
3. Tax and amounts payable to the State budget	313	169.847.191	6.785.536.042
4. Payables to employees	314	876.550.966	257.730.284
5. Short-term accrued expenses	315	138.888.888	370.048.141
6. Short-term unearned revenue	318	20.454.545	20.454.545
7. Other current payables	319	17.065.680.248	929.290.562
8. Short-term loans and obligations under finance leases	320	59.784.839.651	59.238.224.274
9. Reward and welfare funds	322	4.938.347.988	5.258.523.988
II. Long-term liabilities	330	520.000.000	697.500.000
1. Other long-term payables	337	300.000.000	297.500.000
2. Long-term loans and obligations under finance leases	338	220.000.000	400.000.000
D - EQUITY	400	623.183.784.868	916.398.614.358



I. Owners' equity	410	623.183.784.868	916.398.614.358
1. Owners' contributed capital	411	800.000.000.000	800.000.000.000
- Ordinary shares with voting rights	411a	800.000.000.000	800.000.000.000
2. Share premium	412	42.560.127.000	42.560.127.000
3. Investment and development fund	418	59.516.176	59.516.176
4. Retained earnings	421	-219.435.858.308	73.778.971.182
- Retained earnings accumulated to the prior period end	421a	73.778.971.182	71.343.583.103
- Retained earnings of the current period	421b	(293.214.829.490)	2.435.388.079
TOTAL RESOURCES (440=300+400)	440	707.928.983.438	1.001.585.159.558

Phan Thiet, October 17, 2025

Preparer



Truong Thuy Linh

Chief Accountant



Nguyen Van Thuy

Executive Officer



Do Viet Ha

INCOME STATEMENT

Quarter III 2025

Unit: VND

Items	Codes	Quarter 3	
		Quarter III 2025	Quarter III 2024
1. Gross revenue from goods sold and services rendered	01	30.017.456.759	101.023.376.333
2. Deductions	02		
3. Net revenue from goods sold and services rendered	10	30.017.456.759	101.023.376.333
4. Cost of goods sold	11	28.146.696.224	99.415.238.474
5. Gross profit from goods sold and services rendered	20	1.870.760.535	1.608.137.859
6. Financial income	21	105.376	2.165.562.521
7. Financial expenses	22	882.253.471	1.107.568.402
- In which: Interest expense	23		
8. Selling expenses	25	1.210.389.517	1.113.129.472
9. General and administration expenses	26	1.163.940.542	1.257.315.088
10. Operating profit	30	(1.385.717.619)	295.687.418
11. Other income	31	3.329.362.983	36.152.066
12. Other expenses	32	280.113.498	7.199.113
13. Profit from other activities	40	3.049.249.485	28.952.953
14. Accounting profit before tax	50	1.663.531.866	324.640.371
15. Current corporate income tax expense	51		64.928.074
16. Deferred corporate tax expense	52		
17. Net profit after corporate income tax	60	1.663.531.866	259.712.297
18. Basic earnings per share (*)	70	21	3
19. Diluted Earnings per Share (Diluted EPS) (*)	71	21	3

Preparer



Truong Thuy Linh

Chief Accountant



Nguyen Van Thuy

Phan Thiet, October 17, 2025

Executive Officer



Do Viet Ha

CASH FLOW STATEMENT

Quarter III 2025

(Direct method)

Unit: VND

ITEMS	Code	Accumulated from the beginning of the year to the end of the quarter	
		Quarter III 2025	Quarter III 2024
I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
1. Income from sales of merchandises, services rendered and other revenue	01	31.446.010.409	376.249.285.310
2. Payments to suppliers of merchandises and services	02	(46.978.050.906)	(137.362.059.017)
3. Payments to employees	03	(1.518.987.354)	(1.388.871.627)
4. Interest paid	04		
5. Corporate income tax paid	05	(5.207.161.794)	(13.043.459.010)
6. Other income from operating activity	06	27.924.971.168	363.255.148.422
7. Other payments for operating activity	07	(3.374.728.498)	(72.008.660.889)
Net cash flow from operating activities	20	2.292.053.025	515.701.383.189
II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
1. Acquisition and construction of fixed assets and other long-term assets	21	0	0
2. Proceeds from sale, disposal of fixed assets and other long-term assets	22	47.994.500	39.294.700
3. Cash outflow for lending, buying debt instruments of other entities	23	0	0
4. Cash recovered from lending, selling debt instruments of other entities	24	0	0
5. Investments into other entities	25	0	0
6. Withdrawals of investments in other entities	26	0	0
7. Interest earned, dividends and profits received	27	105.376	27.129.644
Net cash flows from investing activities	30	48.099.876	66.424.344
III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
1. Proceeds from share issuance, capital contribution	31	0	0
2. Capital redemption and payments for purchase of treasury shares	32	0	0
3. Proceeds from borrowings	33	54.838.975.371	53.488.884.000
4. Repayments of borrowings	34	(56.352.064.000)	(589.782.100.407)
5. Repayments of principal on finance leases	35	0	0
6. Dividends and profits paid to owner	36	0	0
Net cash flows from financing activities	40	(1.513.088.629)	(536.293.216.407)
Net cash flows during the period (50=20+30+40)	50	827.064.272	(20.525.408.874)
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	60	138.969.012	21.091.853.372
Effects of fluctuations in foreign exchange rates	61	0	0
Cash and cash equivalents at the end of the period (70=50+60+61)	70	966.033.284	566.444.498

Preparer

Chief accountant

Phan Thiet, October 17, 2025

Executive Officer

Truong Thuy Linh

Nguyen Van Thuy

Do Viet Ha



NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS QUARTER III 2025

For the accounting period from July 1, 2025 to September 30, 2025

This explanatory note is an integral part and cannot be separated from the Financial Statements. for the accounting period from July 1, 2025 to September 30, 2025 of BinhThuan Agriculture Services Joint Stock Company, hereinafter referred to as “the Company”.

1. GENERAL INFORMATION

1.1 Form of capital ownership

BinhThuan Agriculture Services Joint Stock Company (“Company”) is a joint stock company established under Business Registration Certificate No. 3400382278 issued by the Department of Planning and Investment of Binh Thuan Province for the first time on May 11, 2004, and registered for the 26th change on September 26, 2025.

The Company's shares are listed and traded on the Ho Chi Minh City Stock Exchange with the stock code ABS.

According to the 27th amended Business Registration Certificate, the Company's charter capital is VND 800,000,000,000 equivalent to 80,000,000 shares, with a par value of VND 10,000 per share.

The Company's head office is located at 03 Nguyen Du, Phan Thiet ward, Lam Dong province, Vietnam.

1.2 Main business lines and activities

- Wholesale of petroleum and other related products;
- Wholesale fertilizer;
- Wholesale of agricultural machinery, equipment and spare parts;
- Construction of all types of houses, site preparation, completion of construction works;
- Inland waterway freight transport;
- Warehousing and storage of goods;
- Real estate business, land use rights of owners, users or lessees;
- ...

1.3 Normal production and business cycle

The Company's normal production and business cycle is carried out within a period of no more than 12 months.

1.4 Company Structure

As of January 31, 2025, the Company has 8 branches and 5 petrol stations with detailed information as follows:

No	Unit name	Totalress
----	-----------	-----------

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Notes to the Financial Statements for the accounting period from July 1, 2025 to September 30, 2025

1. Agricultural Materials Business Branch I	Phu Truong Quarter, Phu Long Town, Ham Thuan Bac District, Binh Thuan Province.
2. Agricultural Materials Business Branch II	Phu Sum village, Ham My commune, Ham Thuan Nam district, Binh Thuan province.
3. Agricultural Materials Business Branch III	Village 1, Vo Xu town, Duc Linh district, Binh Thuan province.
4. Agricultural Materials Business Branch IV	No. 92, Binh Thuy village, Phan Ri Thanh commune, Bac Binh district, Binh Thuan province.
5. Branch in Ninh Thuan province	No. 388/1, 21/8 Street, Phuoc My Ward, Phan Rang - Thap Cham City, Ninh Thuan Province.
6. Branch in Phu Yen province	Phuoc Loc village, Hoa Thanh commune, Dong Hoa district, Phu Yen province.
7. Branch in Binh Dinh province	No. 85, Hoang Van Thu Street, Quang Trung Ward, Quy Nhon City, Binh Dinh Province.
8. Branch in Long An province	Long Dinh Industrial Park, Hamlet 4, Long Dinh Commune, Can Duoc District, Long An Province.
9. Gas Station No. 9	No. 301, 19/4 Street, Ward 2, Xuan An Ward, Phan Thiet City, Binh Thuan Province.
10. Nga Ba Gop Gas Station	Village 3, Hong Son Commune, Ham Thuan Bac District, Binh Thuan Province.
11. Thuan Hoa Gas Station	National Highway 28, Dan Tri village, Thuan Hao commune, Ham Thuan Bac district, Binh Thuan province.
12. Km 29 Gas Station	Lap Hoa Quarter, Thuan Nam Town, Ham Thuan Nam District, Binh Thuan Province.
13. Thang Hai Gas Station	Thang Hai village, Thang Hai commune, Ham Tan district, Binh Thuan province.

2. ACCOUNTING PERIOD, CURRENCY USED IN ACCOUNTING

The Company's fiscal year begins on January 1 and ends on December 31 of the calendar year.

Currency used in accounting: Vietnamese Dong (VND).

3. ACCOUNTING STANDARDS AND REGIMES APPLIED

Financial statements are presented in Vietnamese Dong (VND), prepared based on accounting principles in accordance with the provisions of the Enterprise Accounting Regime issued in Circular No. 200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014 of the Ministry of Finance on guidance on methods of preparing and presenting financial statements; Circular No. 53/2016/TT-BTC dated March 21, 2016 of the Ministry of Finance, Vietnamese Accounting Standards and legal regulations related to the preparation and presentation of financial statements.

4. SUMMARY OF MAIN ACCOUNTING POLICIES

4.1 Basis for preparing financial statements

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Notes to the Financial Statements for the accounting period from July 1, 2025 to September 30, 2025

Financial statements are prepared on the accrual basis (except for certain information related to cash flows), according to the historical cost principle, based on the going concern assumption.

4.2 Accounting estimates

The preparation of financial statements in compliance with Vietnamese Accounting Standards, the Enterprise Accounting Regime and legal regulations related to the preparation and presentation of financial statements requires the Board of Directors to make estimates and assumptions that affect the reported figures on liabilities, assets and the presentation of contingent liabilities and assets at the date of preparation of financial statements as well as the reported figures on revenues and expenses during the operating period. Actual business results may differ from the estimates and assumptions made.

4.3 Currency conversion

The principle of foreign currency conversion is implemented according to the provisions of Vietnamese Accounting Standard No. 10 - Effects of changes in exchange rates and the current Enterprise Accounting Regime.

During the period, economic transactions arising in foreign currencies are converted into VND at the actual transaction exchange rate on the transaction date or the accounting exchange rate. The arising exchange rate difference is reflected in financial income (if there is a profit) and financial expenses (if there is a loss). Monetary items denominated in foreign currencies are revalued at the actual transaction exchange rate on the accounting period end date. The exchange rate difference due to revaluation is reflected in the exchange rate difference and the balance is transferred to financial income (if there is a profit) or financial expenses (if there is a loss) at the accounting period end date.

4.4 Cash and cash equivalents

Cash reflects the total amount of cash available to the Company at the end of the accounting period, including cash, demand deposits and cash in transit.

Cash equivalents reflect short-term investments with a recovery period of no more than 03 months from the investment date, which can be easily converted into a certain amount of cash and are not subject to risks in conversion into cash at the reporting time, and are recorded in accordance with the provisions of Vietnamese Accounting Standard No. 24 - Cash flow statement.

4.5 Receivables and Provision for Doubtful debts

Receivables are tracked in detail by original term, remaining term at the reporting time, receivable subject, original currency and other factors according to the Company's management requirements. The classification of receivables as customer receivables and other receivables is carried out according to the following principles:

- Receivables include commercial receivables arising from purchase and sale transactions;

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Notes to the Financial Statements for the accounting period from July 1, 2025 to September 30, 2025

- Other receivables include non-commercial receivables not related to purchase and sale transactions, including : Receivables from loan interest and deposit interest ; payments made on behalf of others ; fines and compensation receivable ; advances ; mortgages, deposits, collateral , asset lending , etc.

The Company classifies receivables as long-term or short-term based on the remaining term at the reporting date .

Receivables are recorded at no more than the recoverable amount. Provision for doubtful debts is made for receivables that are six months or more overdue, or receivables that the debtor is unlikely to be able to pay due to dissolution, bankruptcy or similar difficulties in accordance with the provisions of the current Enterprise Accounting Regime.

4.6 Inventory

Inventories are stated at the lower of cost and net realizable value. The cost of inventories comprises of purchase price, conversion cost and other directly attributable costs incurred in bringing the inventories to their present location and condition. Cost of inventories is determined by the weighted average method and accounted for using the perpetual inventory method. Net realizable value is determined as the estimated selling price less the estimated costs of completion and the estimated costs necessary to make the sale.

Provision for inventory devaluation is the difference between the original cost of inventory and their net realizable value at the end of the accounting period, established in accordance with the provisions of the current Enterprise Accounting Regime .

4.7 Tangible fixed assets

Tangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation.

The original cost of a tangible fixed asset acquired through purchase includes the purchase price and all other costs directly attributable to bringing the asset to working condition for its intended use.

The original cost of self-made or self-constructed tangible fixed assets includes construction costs, actual production costs incurred plus installation and testing costs.

Expenditures incurred after initial recognition are added to the cost of an asset if they result in an improvement in the asset's current condition from its original standard of performance, such as:

- Changing parts of tangible fixed assets to increase their useful life or to increase their capacity to use them; or
- Improvement of a part of a tangible fixed asset that significantly increases the quality of the manufactured product; or
- Applying new production technology processes reduces the operating costs of assets compared to before.

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Notes to the Financial Statements for the accounting period from July 1, 2025 to September 30, 2025

Expenses incurred for repair and maintenance aimed at restoring or maintaining the economic benefits of assets in their original standard operating condition, which do not satisfy one of the above conditions, are recorded in production and business expenses in the period.

Tangible fixed assets are depreciated using the straight-line method based on the estimated useful life of the assets in accordance with the depreciation framework prescribed in Circular No. 45/2013/TT-BTC dated April 25, 2013 of the Ministry of Finance. The specific depreciation periods of fixed assets are as follows:

	Year
Houses and structures	10 - 25
Machinery and equipment	08 - 10
Means of transport and transmission	10 - 20

4.8 Intangible fixed assets

Intangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation. The cost of intangible fixed assets is determined at original cost. Intangible fixed assets include land use rights and computer software. Indefinite land use rights are not depreciated. Termed land use rights are depreciated over the land use period. Computer software is depreciated over a period of 5 years.

4.9 Investment property

Investment real estate reflects the value of land use rights and costs related to the purchase and sale of future housing of 03 land lots and 19 shophouses in the Five Star Urban Area project, in Phuoc Ly commune, Can Giuoc district, Long An province, owned by the Company and used for the purpose of profiting from waiting for price increase to sell. The original cost of investment real estate is the total cost in cash or cash equivalents that the Company spends to acquire investment real estate up to the time of purchase or completion of construction.

4.10 Cost of Construction in Progress

Construction in progress is recorded at cost, reflecting costs directly related (including related interest expenses in accordance with the Company's accounting policy) to assets under construction, machinery and equipment being installed for production, rental and management purposes as well as costs related to repairs of fixed assets in progress. Depreciation of these assets is applied in the same way as other assets, starting when the assets are ready for use.

4.11 Prepaid expenses

Prepaid expenses include actual expenses that have already been incurred but are related to the results of production and business activities of many accounting periods. Prepaid expenses include costs of land use rights with a term, tools and equipment, repair costs, insurance costs, etc.

Insurance costs are allocated over the insurance period.

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Notes to the Financial Statements for the accounting period from July 1, 2025 to September 30, 2025

Tool and equipment costs and repair costs are gradually allocated to production and business costs for a maximum of 36 months.

The one-time land rental expense for the entire lease term represents the prepaid rental amount, which is allocated to the income statement on a straight-line basis over the remaining lease term .

4.12 Capital investments in other entities

Investments in other entities include other capital contributions with the purpose of holding for the long term.

Investing in other entities

These are investments in equity instruments but the Company does not have control, joint control or significant influence over the investee.

Capital investments in other entities are initially recorded at cost, including the purchase price or capital contribution plus costs directly related to the investment (if any) such as brokerage, transaction, consulting, auditing, fees, taxes and banking fees... In case of investment in non-monetary assets, the cost of the investment is recorded at the fair value of the non-monetary assets at the time of occurrence.

Dividends and profits from periods prior to the investment being purchased are recorded as a reduction in the value of the investment itself. Dividends and profits from periods subsequent to the investment being purchased are recorded as financial income at the fair value on the date of entitlement. For dividends received in shares, the Company only tracks the number of shares increased on the financial statement notes, and does not record an increase in the value of the investment and financial income.

Provision for losses on other capital investments is the larger difference between the original cost and the market value of the investment or the Company 's ownership portion calculated according to the accounting books of the investee, set up in accordance with the provisions of the current Enterprise Accounting Regime.

4.13 Accounts Payable

Payables are tracked in detail by original term, remaining term at the reporting date, payable entity, original currency and other factors according to the Company 's management needs . The classification of payables as trade payables and other payables is carried out according to the following principles:

- Trade payables include commercial payables arising from purchase-sale transactions;
- Other payables include non-commercial payables not related to the purchase, sale, or provision of goods or services, including: Interest payable; payables paid by third parties; borrowed assets; payables for fines and compensation; assets discovered to be in surplus for unknown reasons ; payables for social insurance, health insurance, unemployment insurance, union fees; amounts received for deposits, escrow , etc.

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Notes to the Financial Statements for the accounting period from July 1, 2025 to September 30, 2025

The Company classifies the payables as long-term or short-term based on the remaining term at the reporting date .

Liabilities are recognized at no less than the payment obligation . When there is evidence that a loss is likely to occur, the Company immediately records a liability in accordance with the principle of prudence.

4.14 Accrued Expenses

Accrued expenses are recorded based on reasonable estimates of the amount payable for goods and services used during the period due to lack of invoices or insufficient accounting records and documents .

4.15 Revenue recognition

Revenue is recognized when the outcome of a transaction can be measured reliably and it is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company.

Sales revenue is recognized when all five (5) following conditions are satisfied:

- (a) The Company has transferred to the buyer the significant risks and rewards of ownership of the products or goods;
- (b) The Company no longer holds the right to manage the goods as the owner of the goods or the right to control the goods;
- (c) Revenue is determined relatively reliably. When the contract stipulates that the buyer has the right to return the purchased products and goods under specific conditions, the Company Revenue is only recognized when those specific conditions no longer exist and the buyer is not entitled to return the products or goods (except in cases where the customer has the right to return the goods in exchange for other goods or services);
- (d) The Company will receive economic benefits from the sale transaction; and
- (e) Identify the costs associated with a sales transaction.

Financial revenue includes: Interest on deposits and loans; interest on sales of trading securities; late payment interest from business cooperation contracts; interest on exchange rate differences;... Specifically as follows:

- (a) Interest is determined relatively reliably based on deposit and loan balances and actual interest rates each period as announced by the credit institution.
- (b) Exchange rate differences reflect actual exchange rate gains arising during the year from foreign currency transactions and exchange rate gains resulting from revaluation of foreign currency monetary items at the reporting date.

Other income reflects income arising from events or transactions separate from the Company's normal business operations, in addition to the above revenues.

4.16 Tax

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Notes to the Financial Statements for the accounting period from July 1, 2025 to September 30, 2025

Corporate income tax represents the sum of current and deferred tax liabilities.

The tax currently payable is based on taxable profit for the year. Taxable profit differs from profit before tax as reported in the Income Statement because it excludes items of income or expense that are taxable or deductible in other years (including loss carried forward, if any) and it further excludes items that are not taxable or deductible.

Deferred income tax is calculated on the differences between the carrying amount and the tax base of assets or liabilities in the financial statements and is recorded under the balance sheet method. Deferred income tax liabilities should be recognized for all temporary differences while deferred income tax assets are recognized only when it is probable that future taxable profits will be available against which the temporary differences can be used.

Deferred tax is calculated at the tax rates that are expected to apply in the year when the asset is realised or the liability is settled. Deferred tax is recognised in the income statement and is denominated in equity except when it relates to items charged or credited directly to equity.

Deferred tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities and when they relate to income taxes levied by the same taxation authority and the Company intends to settle its current tax assets and liabilities on a net basis.

The determination of the Company's income tax is based on current tax regulations. However, these regulations change from time to time and the final determination of corporate income tax depends on the results of the examination by the competent tax authority.

Other taxes are applied according to current tax laws in Vietnam.

4.17 Financial instruments

Initial note

Financial assets

According to Circular No. 210/2009/TT-BTC dated November 6, 2009 of the Ministry of Finance, financial assets are classified appropriately, for disclosure purposes in financial statements, into financial assets recorded at fair value through the statement of business results, loans and receivables, investments held to maturity and financial assets available for sale. The Company determines the classification of these financial assets at the time of initial recognition.

At the time of initial recognition, financial assets are measured at cost plus any transaction costs directly attributable to the acquisition of the financial assets. The Company's financial assets include cash and cash equivalents, trading securities, held-to-maturity investments, trade receivables, loan receivables and other receivables.

Financial liabilities

According to Circular No. 210/2009/TT-BTC dated November 6, 2009 of the Ministry of Finance, financial liabilities are classified appropriately, for the purpose of disclosure in the

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Notes to the Financial Statements for the accounting period from July 1, 2025 to September 30, 2025

financial statements, into financial liabilities recorded at fair value through the statement of business results and financial liabilities determined at amortized cost. The Company determines the classification of these financial liabilities at the time of initial recognition.

At the time of initial recognition, financial liabilities are measured at cost plus transaction costs directly attributable to the issuance of such financial liabilities. The Company's financial liabilities include trade payables, accrued expenses, other payables, borrowings and finance lease liabilities.

Value after initial recognition

The initial recognition value of financial instruments is reflected at fair value. In cases where there is no regulation on re-determination of fair value of financial instruments, they are presented at book value.

Offsetting of financial instruments

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount reported in the balance sheet if, and only if, the Company has a legally enforceable right to offset the recognized amounts and there is an intention to settle on a net basis, or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously.

The Company has not presented the notes related to financial instruments at the balance sheet date because Circular 210 and current regulations do not have specific guidance on determining the fair value of financial assets and financial liabilities.

4.18 Related parties

Parties are considered to be related to the Company if they have the ability to control or exercise significant influence over the Company in making financial and operating policy decisions or have key management members in common or are under the common control of another company (same company).

Individuals who have direct or indirect voting power that results in significant influence over the Company, including close family members of these individuals (father, mother, wife, husband, children, brothers, sisters).

Key management personnel have authority and responsibility for planning, managing and controlling the Company's activities: the Company's directors, officers and close family members of these individuals.

Enterprises in which the above-mentioned individuals directly or indirectly hold a significant portion of voting rights or through which such person can exercise significant influence over the Company, including enterprises owned by the Company's directors or major shareholders and enterprises that share a key management member with the Company.

BINH THUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Notes to the Financial Statements for the accounting period from July 1, 2025 to September 30, 2025

5. Cash

	Unit: VND	
	September 30, 2025	January 1, 2025
- Cash	33,104,707	8,819,334
- Non-term bank deposits	932,928,577	109,755,213
Total	966.033.284	118,574,547

6. Financial investments

<i>a/ Investment held to maturity:</i>	<u>September 30, 2025</u>	<u>January 1, 2025</u>
Term deposits (Saigon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank)	1,118,372	1,118,372

<i>b/ Long-term financial investment</i>	<u>June 30, 2025</u>	<u>January 1, 2025</u>
Investing in other entities	23,000,000,000	23,000,000,000

Investment in 2,300,000 shares of Agricultural Materials Import-Export Joint Stock Company III, ownership ratio 4.04%.

- Number of shares held	2,300,000	Share
- Share price	10,000	VND/Share
- Average price of shares held	10,000	VND/Share

7. Short-term trade receivable	<u>September 30, 2025</u>	<u>January 1, 2025</u>
- Mekong Plaza International Joint Stock Company	76,423,214,469	76,423,214,469
- SMART Eco City Urban Development Investment Joint Stock Company	196,127,643,000	196,127,643,000
- BIRA Construction Investment Joint Stock Company	178.306.505.101	179.348.706.360
- Pearl Island General Investment Joint Stock Company	176,161,420,000	176,161,420,000
- AGITECH High Technology Joint Stock Company	33,600,000	
- Tan Dai Phat Food Import Export Company Limited	3,805,474,500	3,805,474,500
- Five Star International Fertilizer (*)	4,415,253,600	4,701,225,540

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Notes to the Financial Statements for the accounting period from July 1, 2025 to September 30, 2025

- Other customers	4,019,295,855	3,542,754,882
Total	639.292.406.525	640.110.438.751

(*) Related parties

8. Short-term advances to suppliers

	<u>September 30,</u> <u>2025</u>	<u>January 1, 2025</u>
- Five Star International Group Joint Stock Company (*)	19,855,441,400	851,911,500
- Yen My Production, Trade and Service Company Limited	3,172,750,000	3,172,750,000
- Van Dien Fused Phosphate Joint Stock Company		8,019,500,000
- Other suppliers	1,286,402,683	455,592,359
Total	24,314,594,083	12,499,753,859

(*) Related parties

9. Other short-term receivables

	<u>September 30,</u> <u>2025</u>	<u>January 1, 2025</u>
▪ Advance	102,858,600	116,000,000
▪ Deposit, bet	285,268,722	345,268,722
▪ Other receivables	311.901.872.169	312,519,546,562
+ Five Star Fertilizer Factory Branch (*)	5,421,294,246	5,421,294,246
+ Five Star International Group Joint Stock Company	301.086.632.441	301.500.949.541
- Fines for breach of contract for land plots must be collected: 3,285,682,900		
- Investment cooperation contract: 297,800,949,541		
+ Other receivables	5,393,945,482	5,597,302,775
Total	312.289.999.491	312.980.815.284

10. Provision for short-term doubtful debts

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Notes to the Financial Statements for the accounting period from July 1, 2025 to September 30, 2025

		September 30, 2025		January 1, 2025	
		Original price	Preventive	Original price	Preventive
■	<i>Short-term trade receivables</i>	659.615.812.065	(297.454.895.257)	10,762,448,236	(8,417,492,996)
	Huynh Thi Trinh	220,985,000	(220,985,000)	220,985,000	(220,985,000)
	Thanh Dat Phat Trading and Service Company Limited	373,508,000	(373,508,000)	373,508,000	(373,508,000)
	Ngo Thi Mai Hoa - Dung Phu	241,884,000	(241,884,000)	241,884,000	(241,884,000)
	Thinh Phu Company Limited	209,890,000	(209,890,000)	209,890,000	(209,890,000)
	Tan Dai Phat Food Import Export Company Limited	3,805,474,500	(3,805,474,500)	3,805,474,500	(3,805,474,500)
	Five Star International Fertilizer (CAMPODIA)	4,448,125,540	(4,448,125,540)	4,701,225,540	(2,356,270,300)
	BIRA Construction Investment Company	179.348.706.360	(60,650,601,180)		
	MEKONGPLAZA International Joint Stock Company	76,423,214,469	(22,926,964,341)		
	Smart Eco City Investment Joint Stock Company	194,173,123,000	(97,086,561,500)		
	Pearl Island Investment Joint Stock Company	176,161,420,000	(83,281,420,000)		
	Agricultural Materials Import-Export Joint Stock Company III	23,000,000,000	23,000,000,000		
	Other customers	1,209,481,196	(1,209,481,196)	1,209,481,196	(1,209,481,196)
■	<i>Prepay to the seller</i>	3,578,555,229	(3,578,555,229)	3,578,555,229	(3,578,555,229)
	Yen My Production, Trading and Service Company Limited	3,172,750,000	(3,172,750,000)	3,172,750,000	(3,172,750,000)
	Other customers	405.805.229	(405.805.229)	405.805.229	(405.805.229)
■	<i>Other short-term receivables</i>	10,845,875,602	(10,585,875,602)	10,845,875,602	(9,549,814,389)
	Bang The Hung	1,301,113,718	(1,301,113,718)	1,301,113,718	(1,301,113,718)
	Five Star Fertilizer Factory	5,421,294,246	(5,421,294,246)	5,421,294,246	(4,125,233,033)
	Nguyen Thi Kim Hau	3,074,500,000	(3,074,500,000)	3,334,500,000	(3,334,500,000)
	Other customers	788.967.638	(788.967.638)	788.967.638	(788.967.638)
	Total	674.040.242.896	(311.619.326.088)	25.186.879.067	(21,545,862,614)

11. Deficits in assets awaiting solution

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Notes to the Financial Statements for the accounting period from July 1, 2025 to September 30, 2025

These are goods found to be missing during import or export for unknown reasons.

	<u>September 30,</u> <u>2025</u>	<u>January 1, 2025</u>
- Duong Thanh Binh (Thang Hai Gas Station)	25,307,097	25,307,097
- Nguyen Anh Khoa (Thuan Hoa Gas Station)	10,465,510	10,465,510
- Nguyen Quy Trieu (Km29 Gas Station)	11,264,728	11,264,728
- Dinh Tan Lam (Gop Gas Station)	28,159,378	28,159,378
- Tran Trung Thoai (Gop Gas Station)	847,763	847,763
- Hang Lan Lam Thao	3,485,800	3,485,800
Total	79,530,276	79,530,276

12. Inventory

	<u>September 30, 2025</u>		<u>January 1, 2025</u>	
Indicators	Original price	Preventive	Original price	Preventive
- Raw materials	12,630,155		14,401,626	
- Goods	4,955,700,499	(58,423,650)	1,777,965,076	(58,423,650)
- Goods on the road	929,118,000			
- Goods for sale	174,160,000		133,117,450	
Total	6,071,608,654	(58,423,650)	1,925,484,152	(58,423,650)

13. Deductible VAT

-January 1, 2025	0
-Occurred in the period	6,919,097,717
-Deduct output VAT	(6,151,009,731)
-Other adjustments	(568,652,249)
-September 30, 2025	199,435,737

14. Prepaid expenses

Short term

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Notes to the Financial Statements for the accounting period from July 1, 2025 to September 30, 2025

Short-term prepaid expenses are insurance, vehicle maintenance, road tolls and other pending expenses. The allocation period does not exceed 12 months.

- January 1, 2025	236,063,362
- Increase during the period	256,294,754
- Allocation into production and business costs during the period	(347,561,337)
- September 30, 2025	<u>144,796,779</u>

Long term

Long-term prepaid expenses are costs for tools, equipment, repairs, and other expenses. The amortization period is from 15 months to 48 months.

- January 1, 2025	3,993,132,582
- Increase during the period	454,933,887
- Allocation into production and business costs during the period	(416,769,638)
- September 30, 2025	<u>4,031,296,831</u>

15. Tangible fixed assets

Fixed Asset Group	Houses and structures	Machinery and equipment	Means of transport and transmission	Total
Indicators				
Original price				
- January 1, 2025	7,838,300,394	1,051,730,256	4,305,605,745	13,195,636,395
- Increase during the period	-	-	-	-
- Liquidation, sale	-	-	(589,680,000)	(589,680,000)
- September 30, 2025	7,838,300,394	1,051,730,256	3,715,925,745	12,605,956,395
Depreciation value				
- January 1, 2025	5,007,388,581	953,344,826	2,170,124,552	8,130,857,959
- Depreciation during the period	177,962,922	17,537,853	235,637,604	431,138,379
- Liquidation, sale	-	(2,537,859)	(589,680,000)	(592,217,859)

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Notes to the Financial Statements for the accounting period from July 1, 2025 to September 30, 2025

- September 30, 2025	5,185,351,503	968.344.820	1,816,082,156	7,969,778,479
Remaining value				
- January 1, 2025	2,830,911,756	98,385,478	2,135,481,202	5,064,778,436
- September 30, 2025	2,652,948,891	83,385,436	1,899,843,589	4,636,177,916
Original price of fully depreciated fixed assets still in use				
- January 1, 2025	2,846,622,376	537,366,619	1,163,771,048	4,547,760,043
- September 30, 2025	2,846,622,376	891.730.256	574,091,048	4,312,443,680

16. Intangible fixed assets

Indicators	Fixed Asset Group	Land use rights	Software program	Total
Original price				
- January 1, 2025		7,173,504,000	120,000,000	7,293,504,000
- Other reductions during the period		-	-	-
- September 30, 2025		7,173,504,000	120,000,000	7,293,504,000
Depreciation value				
- January 1, 2025		2,481,128,386	120,000,000	2,601,128,386
- Depreciation during the period		112,647,042	-	112,647,042
- Other discounts				
- September 30, 2025		2,593,775,428	120,000,000	2,713,775,428
Remaining value				
- January 1, 2025		4,692,375,614	-	4,692,375,614

BINH THUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Notes to the Financial Statements for the accounting period from July 1, 2025 to September 30, 2025

- September 30, 2025	4,579,728,571	-	4,579,728,572
----------------------	---------------	---	---------------

The Company's Land Use Rights are being mortgaged to secure loans at:

- Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Binh Thuan Branch under credit contract No. 1968/2024/3127435/HDTD dated December 18, 2024.
- Saigon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank - Binh Thuan Branch according to credit contract No. 202025101967 dated May 11, 2023 and agreement to amend and supplement credit contract No. 202025101967/02 signed on May 16, 2025.

	<u>September 30, 2025</u>	<u>January 1, 2025</u>
17. Investment property		18,473,717,181
+ Land use rights of 22 plots of land (urban area),		18,473,717,181
The company is holding for price increase.		

18. Short-term trade payables

	<u>September 30, 2025</u>	<u>January 1, 2025</u>
- Lam Thao Super Phosphate and Chemical Joint Stock Company		1,717,962,613
- MVN Group Trading Investment Joint Stock Company	59,020,000	59,020,000
- Diamon Eco City Urban Tourism Development Investment Joint Stock Company		885.324.699
- MCD Investment Joint Stock Company		157,300,000
- Technical Trading and Investment Corporation - JSC	264,986,000	
- Other customers	533,734,300	
Total	857.740.300	2,819,607,312

19. Short-term advance payment by customers

	<u>September 30, 2025</u>	<u>January 1, 2025</u>
- Thanh Yen Trading and Service Company Limited		552,000,000
- Bay Phung II Private Enterprise (Ha Van Ngo)		138,000,000

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Notes to the Financial Statements for the accounting period from July 1, 2025 to September 30, 2025

- Hoan Thien Production Trading Company Limited	80,790,000
- Xuan Trinh Binh Thuan Company Limited	135,000,000
- Dang Viet Phung Company Limited	2,391,400,000
- Phuc Dong Hai Company Limited	1,870,000,000
- Pham Van Cam	1,041,000,000
- Phan Dang Huy	940,000,000
- Tran Thi Nhu Mai	475,000,000
- Nguyen Van Tien	930,000,000
- Other customers	372,848,793
Total	8.809.630.052

19. Tax and amounts payable to the State budget

Indicators	January 1, 2025	Must be paid during the period	Actual payment during the period	September 30, 2025
- Value Total Tax	78,374,248	672.402.028	692,962,380	57,813,896
- Corporate Income Tax	6,707,161,794		6,707,161,794	
- Personal Income Tax	(13,663,406)	74,324,074	44,716,768	15,943,900
- Land tax, land rent		60,972,574		60,972,574
- Business license tax		15,000,000	15,000,000	
- Taxes (penalties)		241,028,356	205.911.535	35,116,821
Total	6,771,872,636	1.063.727.032	7,665,752,477	169,847,191

Value Total Tax

Tax calculation method : By deduction method

Applicable tax rates :

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Notes to the Financial Statements for the accounting period from July 1, 2025 to September 30, 2025

- *Plant varieties* : *Tax-free*
- *Fertilizer, Domestic water* : *5%*
- *Gasoline, oil, lubricants; premises for rent* : *10%*

Corporate Income Tax

Corporate Income Tax is 20% of Taxable Income.

Other taxes

The company shall declare and pay taxes in accordance with current regulations.

The Company's tax reports will be subject to examination by the tax authorities. Since the application of tax laws and regulations to different types of transactions can be interpreted in different ways, the tax amount presented in the Financial Statements will be determined with certainty upon the final decision of the Tax authorities.

	<u>September 30, 2025</u>	<u>January 1, 2025</u>
20. Payable to employees	876,550,966	257,730,284

Income payable to employees.

21. Short-term accrued expenses

	<u>September 30, 2025</u>	<u>January 1, 2025</u>
- Bank interest		228,219,858
- Other expenses	138.888.888	141,828,283
Total	138.888.888	370.048.141

23. Short-term unearned revenue

	<u>September 30, 2025</u>	<u>January 1, 2025</u>
Unearned revenue from leasing premises.	20,454,545	20,454,545

24. Other current payables

	<u>June 30, 2025</u>	<u>January 1, 2025</u>
Short term	17,065,680,248	929.290.562
- Surplus assets awaiting resolution	234,949,074	176,719,665
- Union fees	12,350,180	46,583,120
- Must pay social insurance, health insurance,	178,407,937	66,014,720

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Notes to the Financial Statements for the accounting period from July 1, 2025 to September 30, 2025

unemployment insurance

-	Must return equitization	14,526,000	14,526,000
-	Dividends payable	117,004,375	117,004,375
-	III Agricultural Materials Joint Stock Company (*)	258,000,000	258,000,000
-	Ten Stars Investment Company Limited	16,000,000,000	
-	Other payables	250,442,682	250,442,682
	Long term	300,000,000	297,500,000

Receive deposits and bets

-	V&V Logistics Company Limited (warehouse rental deposit)	292,500,000	292,500,000
-	Deposit for rent at Ham My Warehouse	5,000,000	5,000,000
-	Deposit for renting premises at Ninh Thuan branch - Phan Rang, Khanh Hoa.	2,500,000	

(*) Related parties

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Notes to the Financial Statements for the accounting period from July 1, 2025 to September 30, 2025

25. Loans and obligations under finance leases

	<u>January 1, 2025</u>	<u>Loan during the period</u>	<u>Loan repayment during the period</u>	<u>June 30, 2025</u>
<i>Short-term loans</i>	59,238,224,274	139,965,173,651	139,418,558,274	59,784,839,651
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Binh Thuan Branch	43,999,214,274	97,875,233,978	102,011,168,274	39,863,279,978
Saigon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank - Binh Thuan Branch	14,999,010,000	29,502,939,679	32,907,390,000	11,594,559,679
Tran Thi Cuc (mobilized loan)		6,287,000,000	3,000,000,000	3,287,000,000
Nguyen Thi Huong (mobilized loan)		800,000,000		800,000,000
Nguyen Thi My Dung (mobilized loan)		2,999,999,994	1,500,000,000	1,499,999,994
Nguyen Thi Ngoc Hoa (mobilized loan)		2,500,000,000		2,500,000,000
Long-term debt due	240,000,000	180,000,000	180,000,000	240,000,000
<i>Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Binh Thuan Branch</i>				
<i>Long-term loans</i>	400,000,000		180,000,000	220,000,000
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Binh Thuan Branch				
Total	59,638,224,274	139,965,173,651	139,598,558,274	60,004,839,651

BINH THUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Notes to the Financial Statements for the accounting period from July 1, 2025 to September 30, 2025

26. Reward and welfare funds

January 1, 2025	5,258,523,988
- Bonus during the period	(320,176,000)
- September 30, 2025	<u>4,938,347,988</u>

27. Equity

The changes in Equity during the period are as follows:

	From January 1, 2024 to September 30, 2024	January 1, 2024	Increase during the period	Decrease during the period	September 30, 2024
27.1	Owner's equity	800,000,000,000	-	-	800,000,000,000
27.2	Share capital surplus	42,560,127,000	-	-	42,560,127,000
27.3	Development investment fund	59,516,176	-	-	59,516,176
27.4	Undistributed net profit	71,343,583,103	7.108.752.033		78.452.335.136
	ADD	913.963.226.279	7.108.752.033		921.071.978.312

	From January 1, 2025 to September 30, 2025	January 1, 2025	Increase during the period	Decrease during the period	September 31, 2025
27.1	Owner's equity	800,000,000,000	-	-	800,000,000,000
27.2	Share capital surplus	42,560,127,000	-	-	42,560,127,000

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Notes to the Financial Statements for the accounting period from July 1, 2025 to September 30, 2025

27.3	Development investment fund	59,516,176	-	-	59,516,176
27.4	Undistributed net profit	73,778,971,182		293.214.829.490	(219.435.858.308)
	ADD	916.398.614.358		293.214.829.490	623.183.784.868

2.7.1 Owner's equity

Share par value : 10,000 VND/Share

Number of outstanding shares : 80,000,000 shares

Details of shareholders' contributed capital as of September 30, 2025 are as follows:

	Number of shares	Proportion
- Tran Van Muoi	10,000,000	12.5%
- Other shareholders	70,000,000	87.5%
Total	80,000,000	100.00%

ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS PRESENTED IN THE BUSINESS PERFORMANCE REPORT FOR THE THIRD QUARTER OF 2025

	From July 1, 2025 to September 30, 2025	From July 1, 2024 to September 30, 2024
28. Sales and service revenue		
- Revenue from sales of fertilizers of all kinds and other agricultural products	6,893,995,371	76,038,752,500
- Revenue from sales of gasoline, oil, and lubricants of all kinds	23,123,461,388	24,984,623,833
Total	30,017,456,759	101.023.376.333

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Notes to the Financial Statements for the accounting period from July 1, 2025 to September 30, 2025

29. Cost of goods sold

- Cost of selling fertilizers of all kinds and other agricultural products	6,036,421,638	75,794,256,474
- Cost of selling gasoline, oil, lubricants of all kinds	22,110,274,586	23,620,982,000
Total	28,146,696,224	99,415,238,474

30. Financial operating revenue

- Interest on deposits and loans	105,376	1,061,092
- Exchange rate differential profit		1,215,000
- Late interest payment from investment cooperation contract		2,138,432,877
- Other financial revenue		24,853,552
Total	105,376	2,165,562,521

31. Financial expenses

882,253,471 **1,107,568,402**

Interest expense

32. Selling expenses

- Sales staff costs	738,524,844	742,847,596
- Cost of materials and packaging	49,339,125	7,033,309
- Cost of tools and supplies	40,187,659	11,819,806
- Fixed asset depreciation costs	186,886,464	128,833,403
- Outsourcing service costs	93,588,687	79,707,434
- Other cash expenses	101,862,741	142,887,927
Total	1,210,389,517	1,113,129,472

33. General and administration expenses

- Management staff costs	776,299,465	860,227,666
- Material cost management	35,655,097	42,981,745

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Notes to the Financial Statements for the accounting period from July 1, 2025 to September 30, 2025

- Office supplies costs	38,813,260	13,284,094
- Fixed asset depreciation costs	29,457,873	20,471,916
- Outsourcing service costs	81,618,022	69,086,034
- Other cash expenses	202,096,825	251,263,633
Total	1,163,940,542	1,257,315,088

34. Other income

- Collecting fines for breach of land contracts	3,285,682,900	
- Other income	43,680,083	36,152,066
Total	3,329,362,983	36,152,066

35. Other expenses

- Other expenses	280,113,498	7,199,113
Total	280,113,498	7,199,113

36. Current Corporate Income Tax (CIT) Expenses

- Total accounting profit before tax	1,663,531,866	324,640,371
- Total profit for corporate income tax calculation		324,640,371
- Corporate income tax rate	20%	20%
- Current corporate income tax expense		64,928,074
Total current corporate income tax expense	1,663,531,866	259,712,297

Basic earnings per share

- Profit after tax Corporate income	1,663,531,866	259,712,297
- The number of common shares outstanding during the period	80,000,000	80,000,000
- Basic earnings per share	21	3

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Notes to the Financial Statements for the accounting period from July 1, 2025 to September 30, 2025

37. Information about related parties

a. Stakeholders

Stakeholders	Relationship
- Mr. Tran Van Muoi	Board of Directors members, shareholders
- Five Star International Group Joint Stock Company	Mr. Tran Van Muoi is Chairman of the Board of Directors.
- Five Star Fertilizer Factory Branch	Member unit of Five Star International Group Joint Stock Company
- Five Star International Fertilizer (Cambodia) Co, Ltd	Mr. Tran Van Muoi is Chairman of the Board of Directors.
- III Agricultural Materials Joint Stock Company	Mr. Tran Van Muoi is Chairman of the Board of Directors.
- Vam Co Dong Agricultural Materials Joint Stock Company	Mr. Tran Van Muoi is Chairman of the Board of Directors.
- Five Star High-Tech Fertilizer Joint Stock Company	Member unit of Five Star International Group Joint Stock Company
- Agritour Vietnam Agricultural Trade Tourism Joint Stock Company	Mr. Tran Van Muoi is Chairman of the Board of Directors.
- Fivestar Holdings Joint Stock Company	Ms. Tran Thi Hien is the General Director and legal representative of this Company.

b. Transactions during the period with related parties:

- Income of the Board of Directors; Board of Management; Board of Supervisors; Chief Accountant and Head of Administration from July 1, 2025 to September 30, 2025 is as follows:
VND 577,380,000
- Transactions with other entities are as follows:

Stakeholders	Transaction content	Amount
1.Five Star International Fertilizer (Cambodia) Co, Ltd	Collect money from selling fertilizer	384,150,000

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Notes to the Financial Statements for the accounting period from July 1, 2025 to September 30, 2025

	Exchange rate difference	98,043,060
2. Nan Sao International Group Joint Stock Company	Liquidation of investment land lot	19,003,529,900
	Collecting late payment interest on investment cooperation	2,138,432,877
	Collect investment cooperation money for Five Star Urban Area business	1,561,567,123
	Must collect fines for breach of contract on land plots	3,285,682,900

As of September 30, 2025, receivables and payables to related parties are as follows:

Stakeholders	Transaction content	Amount
❖ <i>Accounts receivable</i>		
1. Five Star Fertilizer Factory Branch	Discount receivable	5,421,294,246
3. Five Star International Fertilizer (Cambodia) Co, Ltd	Receivable from sale of fertilizer	4,415,253,600
4. Five Star International Group Joint Stock Company	Capital contribution to BCC contract investment	297.800.949.541
	Prepayment for future real estate	19,855,441,400
	Must collect contract fines for land plots	3,285,682,900
Total receivables		330.778.621.687

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Notes to the Financial Statements for the accounting period from July 1, 2025 to September 30, 2025

❖ *Accounts Payable*

1.	III Agricultural Materials Import-Export Joint Stock Company	Interest payable	258,000,000
Total liabilities			258,000,000

Phan Thiet , October 17, 2025

Preparer



Truong Thuy Linh

Chief Accountant



Nguyen Van Thuy

Executive Officer



Do Viet Ha

