

**CTCP DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP
BÌNH THUẬN**

*Binh Thuan Agricultural Service Joint Stock
Company*

Số/No: 04./26/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 20 tháng 01 năm 2026

Phan Thiet, January 20, 2026

**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 Việt 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 72 giờ Bất thường/ Theo yêu cầu Định kỳ
24 hours 72 hours Abnormal On Request 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 4 năm
2025 và giải trình chênh lệch lợi nhuận. / *Binh Thuan Agricultural Services Joint Stock Company
announces its financial statements for the 4th 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 20/01/2026 tại đường dẫn: <http://www.bitagco.com/>. This information was published on the company's website on January 20, 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 4 năm 2025 và giải trình chênh lệch lợi nhuận./ Financial statements for the 4th 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: 031.26/CND-ABS.....

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

Lâm Đồng, ngày 19 tháng 01 năm 2026

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 tùy từng 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 4 năm 2025 so với quý 4 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 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024	Tỉ lệ % +/- 2025/2024
Lợi nhuận trước thuế	-218.054.628.654	-4.835.354.436	-4.409,59
Lợi nhuận sau thuế	-218.034.521.633	-4.673.363.954	-4.565,47
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	38.913.283.093	86.571.126.645	-55,05

b/ Nguyên nhân:

Doanh thu quý 4 năm 2025 giảm so với quý 4 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. Bên cạnh đó quý 4 2025 mưa bão, lũ lụt mức độ khủng khiếp hơn các năm trước gây thiệt hại nghiêm trọng đến ngành nông nghiệp cũng làm giảm



nhu cầu phân bón cho cây trồng. Do đó doanh thu phân bón của công ty cũng giảm theo. Còn lợi nhuận quý 4 năm 2025 giảm nhiều so với quý 4 năm 2024 chủ yếu do Công ty trích lập dự phòng phải thu khó đòi.

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./.



Đỗ Việt Hà



**BINH THUAN AGRICULTURE
SERVICES JSC**

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

-----o0o-----

No: ..03/26/CND-ABS....

(Re: Explanation regarding the profit
discrepancy)

Lam Dong, January 19, 2026

**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, first registered on May 11, 2004, subject to change depending on the Company's circumstances.

Address: No. 3 Nguyen Du Street, Phan Thiet Ward, Lam Dong Province

Based on Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of the Ministry of Finance "Guidelines on information disclosure in the securities market"

Binh Thuan Agriculture Services Joint Stock Company would like to provide the following explanation to the State Securities Commission and the Ho Chi Minh City Stock Exchange regarding the contents of the letter:

1/ The changes in revenue and after-tax profit in Q4 2025 compared to Q4 2024, as reported in the Company's income statement, are as follows:

a/ Business performance results

Target	Fourth quarter of 2025	Fourth quarter of 2024	Percentage +/- 2025/2024
Profit before tax	-218,054,628,654	-4,835,354,436	-4,409.59
Net profit after tax	-218,034,521,633	-4,673,363,954	-4,565.47
Revenue from sales and services	38,913,283,093	86,571,126,645	-55.05

b/ Causes :

Revenue in the fourth quarter of 2025 decreased compared to the fourth quarter of 2024 due to the impact of the Russia-Ukraine conflict and the Middle East, leading to economic recession, business difficulties, reduced crop area , and decreased investment



by farmers, resulting in reduced demand for fertilizers . In addition, the fourth quarter of 2025 is expected to bring more severe storms and floods than in previous years, causing serious damage to the agricultural sector and reducing the demand for fertilizers for crops. Therefore, the company's fertilizer revenue also decreased. Furthermore, profits in the fourth quarter of 2025 fell significantly compared to the fourth quarter of 2024, mainly due to the company's provision for doubtful receivables.

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./.



DIRECTOR

DO VIET HA





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

Tháng 01 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

ĐVT: VND

Tài sản	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
A - Tài sản ngắn hạn	100	456.760.234.736	946.361.155.745
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	1.269.896.695	118.574.547
1. Tiền	111	1.269.896.695	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	450.123.869.212	944.124.675.556
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	639.481.385.942	640.110.438.751
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	24.365.729.429	12.499.753.859
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	312.117.201.240	312.980.815.284
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	(525.919.977.675)	(21.545.862.614)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	79.530.276	79.530.276
IV. Hàng tồn kho	140	5.087.844.044	1.867.060.502
1. Hàng tồn kho	141	5.087.844.044	1.925.484.152
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(58.423.650)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	277.506.413	249.726.768
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	129.106.677	236.063.362
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	148.399.736	
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	153		13.663.406
B - Tài sản dài hạn	200	35.932.176.318	55.224.003.813
II. Tài sản cố định	220	9.035.490.631	9.757.154.050
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.493.311.073	5.064.778.436
- Nguyên giá	222	12.605.956.395	13.195.636.395
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223	(8.112.645.322)	(8.130.857.959)
3. Tài sản cố định vô hình	227	4.542.179.558	4.692.375.614
- Nguyên giá	228	7.293.504.000	7.293.504.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229	(2.751.324.442)	(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	3.896.685.687	3.993.132.582
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	3.896.685.687	3.993.132.582
Tổng cộng tài sản (270=100+200)	270	492.692.411.054	1.001.585.159.558
C - Nợ phải trả	300	87.531.456.460	85.186.545.200
I. Nợ ngắn hạn	310	87.071.456.460	84.489.045.200
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	824.107.129	2.819.607.312
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	20.634.122	8.809.630.052
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	21.610.145	6.785.536.042
4. Phải trả người lao động	314	406.492.297	257.730.284
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	401.666.804	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	16.928.933.095	929.290.562

10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	63.561.941.997	59.238.224.274
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.885.616.326	5.258.523.988
II. Nợ dài hạn	330	460.000.000	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	160.000.000	400.000.000
D - Vốn chủ sở hữu	400	405.160.954.594	916.398.614.358
I. Vốn chủ sở hữu	410	405.160.954.594	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	(437.458.688.582)	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	(511.237.659.764)	2.435.388.079
Tổng cộng nguồn vốn (440=300+400)	440	492.692.411.054	1.001.585.159.558

Phan Thiết, ngày 19 tháng 01 năm 2026

LẬP BIỂU

KÊ TOÁN TRƯỞNG

GIÁM ĐỐC

Trương Thùy Linh

Nguyễn Văn Thủy



Đỗ Việt Hà

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH Quý 4 năm 2025

Chỉ tiêu	TM	Quý 4		Luỹ kế từ đầu năm	
		Quý 4 2025	Quý 4 2024	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	38.913.283.093	86.571.126.645	170.024.478.985	396.140.857.414
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02				
3. Doanh thu thuần về bán hàng và DV	10	38.913.283.093	86.571.126.645	170.024.478.985	396.140.857.414
4. Giá vốn hàng bán	11	37.894.770.699	85.499.435.088	164.046.177.014	390.107.292.630
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và DV	20	1.018.512.394	1.071.691.557	5.978.301.971	6.033.564.784
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	51.636.333	(5.309.395)	157.228.177	28.359.327.129
7. Chi phí tài chính	22	1.458.189.697	2.524.547.875	27.634.640.536	35.963.833.761
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23	1.458.037.738	2.523.371.652	4.634.455.132	35.962.657.538
8. Chi phí bán hàng	25	1.255.055.029	1.430.414.971	5.276.366.961	4.981.097.674
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	216.411.532.655	2.149.501.024	487.438.135.115	(17.831.009.538)
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	(218.054.628.654)	(5.038.081.708)	(514.213.612.464)	11.278.970.016
11. Thu nhập khác	31	82.592.105	76.955.091	3.576.592.354	255.001.767
12. Chi phí khác	32	57.285.084	(125.772.181)	595.438.632	2.391.421.910
13. Lợi nhuận khác	40	25.307.021	202.727.272	2.981.153.722	(2.136.420.143)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	(218.029.321.633)	(4.835.354.436)	(511.232.458.742)	9.142.549.873
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.200.000	(161.990.482)	5.200.000	6.707.161.794
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52				
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	(218.034.521.633)	(4.673.363.954)	(511.237.658.742)	2.435.388.079
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	(2.725)	(58)	(6.390)	30
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71	(2.725)	(58)	(6.390)	30

Phan Thiết, ngày 19 tháng 01 năm 2026

LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

GIÁM ĐỐC



Trương Thùy Linh



Nguyễn Văn Thủy



Đỗ Việt Hà

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

DVT: VND

Chỉ tiêu		Quý IV 2025	Quý IV 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	39.985.072.034	70.416.151.208
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	02	(23.175.067.976)	(69.773.559.030)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(41.066.166)	(1.498.276.059)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	(5.200.000)	
6. Tiền thu khác từ các hoạt động kinh doanh	06	6.721.280.817	6.589.176.464
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(3.284.865.477)	(6.159.713.042)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	20.200.153.232	(426.220.459)
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	60.740.000	36.234.030
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	326.553	2.166.197
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	61.066.553	38.400.227
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	22.013.810.880	61.176.440.274
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(41.971.167.254)	(61.236.490.000)
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	(19.957.356.374)	(60.049.726)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	303.863.411	(447.869.958)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	966.033.284	566.444.505
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái qui đổi ngoại tệ	61		
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	1.269.896.695	118.574.547

Phan Thiết, ngày 19 tháng 01 năm 2026

LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

GIÁM ĐỐC

Trương Thùy Linh

Nguyễn Văn Thủy



Đỗ Việt Hà

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2025

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025

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 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025 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 31/12/2025, 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, Phường Hàm Thắng, tỉnh Lâm Đồng.
2.	Chi nhánh Kinh doanh Vật tư Nông nghiệp II	Thôn Phú Sum, xã Tuyên Quang, tỉnh Lâm Đồng.
3.	Chi nhánh Kinh doanh Vật tư Nông nghiệp III	Thôn 1, xã Đức Linh, tỉnh Lâm Đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN

Thuyết minh Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025

- | | | |
|-----|--|---|
| 4. | Chi nhánh Kinh doanh Vật tư Nông nghiệp IV | Số 92, thôn Bình Thủy, xã Bắc Bình, tỉnh Lâm Đồng. |
| 5. | Chi nhánh tại tỉnh Ninh Thuận | Số 388/1, đường 21/8, phường Bảo An, tỉnh Khánh Hoà/Ninh Thuận. |
| 6. | Chi nhánh tại tỉnh Phú Yên | Thôn Phước Lộc, xã Hòa Thành, tỉnh Đắklak. |
| 7. | Chi nhánh tại tỉnh Bình Định | Số 85, đường Hoàng Văn Thụ, phường Quang Trung, tỉnh Gia Lai. |
| 8. | Chi nhánh tại tỉnh Long An | Cụm công nghiệp Long Định, ấp 4, xã Long Cang, tỉnh Tây Ninh. |
| 9. | Cửa hàng Xăng dầu số 9 | 301 Đường 19/4, KP 2, Phường Hàm Thắng, Tỉnh Lâm Đồng |
| 10. | Cửa hàng Xăng dầu Ngã Ba Gộp | Thôn 3, Xã Hồng Sơn, Tỉnh Lâm Đồng |
| 11. | Cửa hàng Xăng dầu Thuận Hòa | Thôn Dân Trí, Xã Hàm Thuận Bắc, Tỉnh Lâm Đồng |
| 12. | Cửa hàng Xăng dầu Km 29 | Xã Thuận Nam, Tỉnh Lâm Đồng |
| 13. | Cửa hàng Xăng dầu Thắng Hải | Thôn Thắng Hải, Xã Sơn Mỹ, Tỉnh Lâm Đồng |

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 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025

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 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025

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:

	<u>Năm</u>
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 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025

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 trị 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 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025

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 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025

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 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025

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 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025

5. Tiền

	ĐVT: VND	
	<u>Ngày 31/12/2025</u>	<u>Ngày 01/01/2025</u>
- Tiền mặt	15.482.646	8.819.334
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.254.414.049	109.755.213
Cộng	<u>1.269.896.695</u>	<u>118.574.547</u>

6. Các khoản đầu tư tài chính

<i>a/ Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:</i>	<u>Ngày 31/12/2025</u>	<u>Ngày 01/01/2025</u>
Tiền gửi có kỳ hạn (Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín)	1.118.372	1.118.372
<i>b/ Đầu tư tài chính dài hạn</i>	<u>Ngày 31/12/2025</u>	<u>Ngày 01/01/2025</u>
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

	<u>Ngày 31/12/2025</u>	<u>Ngày 01/01/2025</u>
- 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 Đảo 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 (*)	4.466.563.380	4.701.225.540
- Các khách hàng khác	4.156.965.492	3.542.754.882
Cộng	<u>639.481.385.942</u>	<u>640.110.438.751</u>

(*) 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 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025

8. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Ngày 31/12/2025</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	1.337.538.029	455.592.359
Cộng	<u><u>24.365.729.429</u></u>	<u><u>12.499.753.859</u></u>

(*) Bên liên quan

9. Phải thu ngắn hạn

	<u>Ngày 31/12/2025</u>	<u>Ngày 01/01/2025</u>
▪ Tạm ứng	80.300.000	116.000.000
▪ Ký quỹ, ký cược	286.268.722	345.268.722
▪ Phải thu khác	311.750.632.518	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	5.242.705.831	5.597.302.775
Cộng	<u><u>312.117.201.240</u></u>	<u><u>312.980.815.284</u></u>

10. Dự phòng nợ phải thu khó đòi

	<u>Ngày 31/12/2025</u>		<u>Ngày 01/01/2025</u>	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
▪ Phải thu ngắn hạn của khách hàng	660.528.130.806	(422.415.261.982)	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 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025

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	(4.466.563.380)	4.701.225.540	(2.356.270.300)
Công ty Đầu Tư Xây dựng BIRA	178.306.505.101	(95.790.801.571)		
Công ty Cổ Phần Quốc Tế MEKONGPLAZA	76.423.214.469	(38.211.607.235)		
Công ty Cổ phần Đầu tư Smart Eco City	196.127.643.000	(136.371.363.100)		
Công ty Cổ phần Tổng hợp Đầu tư Đảo Ngọc	176.161.420.000	(118.513.704.000)		
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	968.914.955.949	(99.926.160.464)	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)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Quốc tế Năm Sao	297.800.949.541	(89.340.284.862)		
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	1.633.021.641.984	(525.919.977.675)	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 31/12/2025</u>	<u>Ngày 01/01/2025</u>
- Dương Thanh Bình (Cửa hàng xăng dầu Thăng 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

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN

Thuyết minh Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025

- Trần Trung Thoại (Cửa hàng xăng dầu Gộp)	847.763	847.763
- Hàng lân lân Thao	3.485.800	3.485.800
Cộng	<u>79.530.276</u>	<u>79.530.276</u>

12. Hàng tồn kho

Chỉ tiêu	Ngày 31/12/2025		Ngày 01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	9.686.185		14.401.626	
- Hàng hoá	4.977.677.859		1.777.965.076	(58.423.650)
- Hàng gửi bán	100.480.000		133.117.450	
Cộng	<u>5.087.844.044</u>		<u>1.925.484.152</u>	<u>(58.423.650)</u>

13. Thuế GTGT được khấu trừ

-Ngày 01/01/2025	0
-Phát sinh trong kỳ	9.550.072.908
-Khấu trừ thuế GTGT đầu ra	(8.822.729.309)
-Các khoản điều chỉnh khác	<u>(578.943.863)</u>
-Ngày 31/12/2025	148.399.736

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	304.862.822
- Phân bổ vào chi phí SXKD trong kỳ	<u>(411.819.507)</u>
- Ngày 31/12/2025	<u>129.106.677</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN

Thuyết minh Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025

Dài hạn

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	473.767.205
- Phân bổ vào chi phí SXKD trong kỳ	(570.214.100)
- Ngày 31/12/2025	3.896.685.687

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 31/12/2025	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	237.283.899	22.537.851	314.183.472	514.684.245
- Thanh lý, nhượng bán	-	(2.537.859)	(589.680.000)	(592.217.859)
- Ngày 31/12/2025	5.244.672.480	973.344.818	1.894.628.024	8.112.645.322
Giá trị còn lại				
- Ngày 01/01/2025	2.830.911.756	98.385.478	2.135.481.202	5.064.778.436
- Ngày 31/12/2025	2.593.627.914	78.385.438	1.821.297.721	4.493.311.073
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 31/12/2025	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 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025

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 31/12/2025		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		150.196.056	-	150.196.056
- Giảm khác				
- Ngày 30/09/2025		2.631.324.442	120.000.000	2.751.324.442
Giá trị còn lại				
- Ngày 01/01/2025		4.692.375.614	-	4.692.375.614
- Ngày 31/12/2025		4.542.179.558	-	4.542.179.558

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 31/12/2025Ngày 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 đã thanh lý vào tháng 04/2025.

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN

Thuyết minh Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025

18. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Ngày 31/12/2025</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
- Các khách hàng khác	765.087.129	
Cộng	824.107.129	2.819.607.312

18. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>Ngày 31/12/2025</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	20.634.122	256.440.052
Cộng	20.634.122	8.809.630.052

19. Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước

Chi tiêu	Ngày 01/01/2025	Phải nộp trong kỳ	Thực nộp trong kỳ	Ngày 31/12/2025
- Thuế Giá trị gia tăng	78.374.248	673.402.028	751.776.276	

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN

Thuyết minh Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025

- Thuế Thu nhập doanh nghiệp	6.707.161.794		6.707.161.794	
- Thuế Thu nhập cá nhân	(13.663.406)	79.990.319	44.716.768	21.610.145
- 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	241.028.356	
Cộng	6.693.498.388	396.991.249	7.068.879.492	21.610.145

Thuế Giá trị gia tăng

Phương pháp tính thuế	:	Theo phương pháp khấu trừ
Thuế suất áp dụng	:	
- Giống cây trồng, phân bón	:	5% (từ 01/07/2025)
- Thực phẩm đông lạnh ở khâu thương mại	:	Không phải kê khai, tính nộp thuế
- Nước sinh hoạt	:	5%
- Xăng, dầu, nhớt; cho thuê mặt bằng	:	10% (8% đến 31/12/2026)

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.

	<u>Ngày 31/12/2025</u>	<u>Ngày 01/01/2025</u>
20. Phải trả người lao động	406.492.297	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 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025

21. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Ngày 31/12/2025</u>	<u>Ngày 01/01/2025</u>
- Lãi vay ngân hàng	260.794.236	228.219.858
- Các khoản chi phí khác	140.872.568	141.828.283
Cộng	401.666.804	370.048.141

22. Doanh thu chưa thực hiện

	<u>Ngày 31/12/2025</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

23. Phải trả khác

	<u>Ngày 31/12/2025</u>	<u>Ngày 01/01/2025</u>
<i>Ngắn hạn</i>	<i>16.928.933.095</i>	<i>929.290.562</i>
- Tài sản thừa chờ giải quyết	285.232.558	176.719.665
- Kinh phí công đoàn	3.727.480	46.583.120
- Phải nộp BHXH, BHYT, BHTN	-	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 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025

24. 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 31/12/2025</u>
<i>Vay ngắn hạn</i>	59.238.224.274	185.653.443.251	181.329.725.528	63.561.941.997
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bình Thuận	43.999.214.274	130.525.675.257	129.489.210.554	45.035.678.977
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Bình Thuận	14.999.010.000	42.540.768.000	42.540.514.980	14.999.263.020
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	2.999.999.994	-
Nguyễn Thị Ngọc Hoa (vay huy động)		2.500.000.000	2.500.000.000	-
Nợ dài hạn đến hạn trả	240.000.000	240.000.000	240.000.000	240.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – CN Bình Thuận</i>				
<i>Vay dài hạn</i>	400.000.000		240.000.000	160.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – CN Bình Thuận				
Cộng	59.638.224.274	185.653.443.251	181.569.725.528	63.721.941.997

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN

Thuyết minh Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025

25. Quỹ khen thưởng phúc lợi

Ngày 01/01/2025	5.258.523.988
- Chi khen thưởng trong kỳ	(372.907.662)
- Ngày 31/12/2025	<u>4.885.616.326</u>

26. Vốn chủ sở hữu

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

	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024	Ngày 01/01/2024	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 31/12/2024
26.1	Vốn góp của chủ sở hữu	800.000.000.000	-	-	800.000.000.000
26.2	Thặng dư vốn cổ phần	42.560.127.000	-	-	42.560.127.000
26.3	Quỹ đầu tư phát triển	59.516.176	-	-	59.516.176
26.4	LNST chưa phân phối	71.343.583.103	2.435.388.079		73.778.971.182
	CỘNG	913.963.226.279	2.435.388.079		916.398.614.358

	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Ngày 01/01/2025	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 31/12/2025
26.1	Vốn góp của chủ sở hữu	800.000.000.000	-	-	800.000.000.000
26.2	Thặng dư vốn cổ phần	42.560.127.000	-	-	42.560.127.000
26.3	Quỹ đầu tư phát triển	59.516.176	-	-	59.516.176
26.4	LNST chưa phân phối	73.778.971.182	(511.237.659.764)		(437.458.688.582)
	CỘNG	916.398.614.358	(511.237.659.764)		405.160.954.594

26.1 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 31/12/2025 như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN

Thuyết minh Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025

	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 IV NĂM 2025

	<u>Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025</u>	<u>Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024</u>
27. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
- Doanh thu bán phân bón các loại, sản phẩm khác thuộc nông nghiệp	15.090.260.840	62.773.080.500
- Doanh thu bán xăng, dầu, nhớt các loại	23.823.022.253	23.798.046.145
Cộng	38.913.283.093	86.571.126.645
28. Giá vốn hàng bán		
- Giá vốn bán phân bón các loại, sản phẩm khác thuộc nông nghiệp	14.901.316.332	62.868.972.774
- Giá vốn bán xăng, dầu, nhớt các loại	22.993.454.367	22.630.462.314
Cộng	37.894.770.699	85.499.435.088
29. Doanh thu hoạt động tài chính		
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	326.553	116.197
- Lãi chênh lệch tỷ giá	51.309.780	19.427.960
- Điều chỉnh chiết khấu Lân Lâm Thao		(24.853.552)
Cộng	51.636.333	(5.309.395)
30. Chi phí tài chính	1.458.189.697	2.524.547.875

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN

Thuyết minh Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025

Chi phí lãi vay

31. Chi phí bán hàng

- Chi phí nhân viên bán hàng	757.656.478	764.900.453
- Chi phí vật liệu, bao bì	39.211.333	9.248.546
- Chi phí dụng cụ, đồ dùng	108.254.373	144.387.425
- Chi phí khấu hao TSCĐ	150.957.984	210.178.814
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	59.098.203	112.922.447
- Chi phí bằng tiền khác	139.876.658	188.777.286
Cộng	1.255.055.029	1.430.414.971

32. Chi phí quản lý doanh nghiệp

- Chi phí nhân viên quản lý	970.234.485	877.547.441
- Chi phí vật liệu quản lý	92.189.372	55.000.039
- Chi phí đồ dùng văn phòng	59.414.569	103.201.194
- Chi phí khấu hao TSCĐ	29.457.873	40.527.271
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	90.589.272	161.051.265
- Trích dự phòng nợ khó đòi	214.300.651.587	
- Chi phí bằng tiền khác	868.995.497	912.173.814
Cộng	216.411.532.655	2.149.501.024

33. Thu nhập khác

- Thu khác	85.592.105	76.955.091
Cộng	82.592.105	76.955.091

34. Chi phí khác

- Phạt chậm nộp BHXH, BHYT, BHTN	146.617.131	
- Phạt chậm nộp thuế	3.252.598	(233.365.530)
- Phạt thuê kho xăng dầu không đạt sản lượng	(92.592.592)	92.592.592

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN

Thuyết minh Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025

- Các khoản khác	7.947	15.000.757
Cộng	57.285.084	(125.772.181)

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

- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(218.029.321.633)	(4.835.354.436)
- Tổng lợi nhuận để tính thuế TNDN		
- Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	5.200.000	(191.990.482)
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	5.200.000	(191.990.482)

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

- Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp	(218.034.521.633)	(4.673.363.954)
- Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	80.000.000	80.000.000
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(2.725)	(58)

36. Thông tin về các bên liên quan**36.1 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	Công ty có cùng TV 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	Công ty có cùng TV HĐQT
- Công ty Cổ Phần Vật Tư Nông Nghiệp III	Công ty có cùng TV HĐQT
- Công ty Cổ phần Vật tư Nông nghiệp Vàm Cỏ Đông	Công ty có cùng TV 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	Công ty có cùng TV 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 CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN

Thuyết minh Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025

Công ty này

36.2 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 01/10/2025 đến 31/12/2025 như sau: **580.380.000 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 nền 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

36.3 Tại ngày 31/12/2025, 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
2. Five Star International Fertilizer (Cambodia) Co, Ltd	Phải thu tiền bán phân bón	4.466.563.380
3. 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		330.829.931.467

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN

Thuyết minh Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025

❖ Các khoản nợ phải trả

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

Thành phố Phan Thiết, ngày 19 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu



Trương Thùy Linh

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Thủy

Giám đốc



Đỗ Viết Hà



4th Quarter of 2025 financial statements
BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JSC

January, 2026

BALANCE SHEET

As at December 31, 2025

Unit: VND

ASSETS	Codes	Closing balance	Opening Balance
A - CURRENT ASSETS	100	456.760.234.736	946.361.155.745
I. Cash and cash equivalents	110	1.269.896.695	118.574.547
1. Cash	111	1.269.896.695	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	450.123.869.212	944.124.675.556
1. Short-term trade receivable	131	639.481.385.942	640.110.438.751
2. Short-term advances to suppliers	132	24.365.729.429	12.499.753.859
3. Other short-term receivables	136	312.117.201.240	312.980.815.284
4. Provision for short-term doubtful debts (*)	137	(525.919.977.675)	(21.545.862.614)
5. Deficits in assets awaiting solution	139	79.530.276	79.530.276
IV. Inventory	140	5.087.844.044	1.867.060.502
1. Inventories	141	5.087.844.044	1.925.484.152
2. Provision for devaluation of inventories (*)	149		(58.423.650)
V. Other current assets	150	277.506.413	249.726.768
1. Short-term prepayments	151	129.106.677	236.063.362
2. Deductible VAT	152	148.399.736	
3. Tax and other receivable from the State budget	153		13.663.406
4. Government bond trading	154		
5. Other current assets	155		
B - NON-CURRENT ASSETS	200	35.932.176.318	55.224.003.813
II. Fixed assets	220	9.035.490.631	9.757.154.050
1. Tangible fixed assets	221	4.493.311.073	5.064.778.436
- Cost	222	12.605.956.395	13.195.636.395
- Accumulated depreciation (*)	223	(8.112.645.322)	(8.130.857.959)
2. Intangible fixed assets	227	4.542.179.558	4.692.375.614
- Cost	228	7.293.504.000	7.293.504.000
- Accumulated depreciation (*)	229	(2.751.324.442)	(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	3.896.685.687	3.993.132.582
1. Long-term prepayments	261	3.896.685.687	3.993.132.582
Total assets (270=100+200)	270	492.692.411.054	1.001.585.159.558
C - LIABILITIES	300	87.531.456.460	85.186.545.200
I. Current Liabilities	310	87.071.456.460	84.489.045.200
1. Short-term trade payables	311	824.107.129	2.819.607.312
2. Short-term advances from customers	312	20.634.122	8.809.630.052
3. Tax and amounts payable to the State budget	313	21.610.145	6.785.536.042
4. Payables to employees	314	406.492.297	257.730.284
5. Short-term accrued expenses	315	401.666.804	370.048.141

6. Short-term unearned revenue	318	20.454.545	20.454.545
7. Other current payables	319	16.928.933.095	929.290.562
8. Short-term loans and obligations under finance leases	320	63.561.941.997	59.238.224.274
9. Reward and welfare funds	322	4.885.616.326	5.258.523.988
II. Long-term liabilities	330	460.000.000	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	160.000.000	400.000.000
D - EQUITY	400	405.160.954.594	916.398.614.358
I. Owners' equity	410	405.160.954.594	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	(437.458.688.582)	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	(511.237.659.764)	2.435.388.079
TOTAL RESOURCES (440=300+400)	440	492.692.411.054	1.001.585.159.558

Phan Thiet, January 19, 2026

Preparer

Truong Thuy Linh

Chief Accountant

Nguyen Van Thuy

Executive Officer



Đo Viet Ha

INCOME STATEMENT Quarter IV 2025

Unit: VND

Items	Codes	Quarter 4		Accumulated from the beginning of the year	
		Quarter IV 2025	Quarter IV 2024	Year 2025	Year 2024
1. Revenue from sales and rendering of services	01	38.913.283.093	86.571.126.645	170.024.478.985	396.140.857.414
2. Deductions from revenue	02				
3. Net revenue from sales and rendering of services	10	38.913.283.093	86.571.126.645	170.024.478.985	396.140.857.414
4. Cost of goods sold	11	37.894.770.699	85.499.435.088	164.046.177.014	390.107.292.630
5. Gross profit from sales and rendering of services	20	1.018.512.394	1.071.691.557	5.978.301.971	6.033.564.784
6. Financial income	21	51.636.333	-5.309.395	157.228.177	28.359.327.129
7. Financial expenses	22	1.458.189.697	2.524.547.875	27.634.640.536	35.963.833.761
- Of which: Interest expense	23			4.634.455.132	35.962.657.538
8. Selling expenses	25	1.255.055.029	1.430.414.971	5.276.366.961	4.981.097.674
9. General and administrative expenses	26	216.411.532.655	2.149.501.024	487.438.135.115	(17.831.009.538)
10. Net profit from operating activities	30	(218.054.628.654)	(5.038.081.708)	(514.213.612.464)	11.278.970.016
11. Other income	31	82.592.105	76.955.091	3.576.592.354	255.001.767
12. Other expenses	32	57.285.084	(125.772.181)	595.438.632	2.391.421.910
13. Profit from other activities	40	25.307.021	202.727.272	2.981.153.722	(2.136.420.143)
14. Accounting profit before tax	50	(218.029.321.633)	(4.835.354.436)	(511.232.458.742)	9.142.549.873
15. Current corporate income tax expense	51	5.200.000	(161.990.482)	5.200.000	6.707.161.794
16. Deferred corporate income tax expense	52				
17. Profit after corporate income tax	60	(218.034.521.633)	(4.673.363.954)	(511.237.658.742)	2.435.388.079
18. Basic earnings per share (*)	70	(2.725)	(58)	(6.390)	30
19. Diluted Earnings per Share (Diluted EPS) (*)	71	(2.725)	(58)	(6.390)	30

Phan Thiet, January 19, 2026

Preparer



Trung Thuy Linh

Chief Accountant



Nguyen Van Thuy

Director



Do Viet Ha

CASH FLOW STATEMENT

Quarter IV 2025

(Direct method)

Unit: VND

ITEMS	Code	Accumulated from the beginning of the year to the end of the quarter	
		Quarter IV 2025	Quarter IV 2024
I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
1. Income from sales of merchandises, services rendered and other revenue	01	39.985.072.034	70.416.151.208
2. Payments to suppliers of merchandises and services	02	(23.175.067.976)	(69.773.559.030)
3. Payments to employees	03	(41.066.166)	(1.498.276.059)
4. Interest paid	04		
5. Corporate income tax paid	05	(5.200.000)	
6. Other income from operating activity	06	6.721.280.817	6.589.176.464
7. Other payments for operating activity	07	(3.284.865.477)	(6.159.713.042)
Net cash flow from operating activities	20	20.200.153.232	(426.220.459)
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	60.740.000	36.234.030
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	326.553	2.166.197
Net cash flows from investing activities	30	61.066.553	38.400.227
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	22.013.810.880	61.176.440.274
4. Repayments of borrowings	34	(41.971.167.254)	(61.236.490.000)
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	(19.957.356.374)	(60.049.726)
Net cash flows during the period (50=20+30+40)	50	303.863.411	(447.869.958)
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	60	966.033.284	566.444.505
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	1.269.896.695	118.574.547

Phan Thiet, January 19, 2026

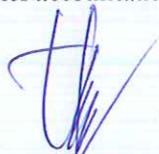
Preparer

Chief accountant

Executive Officer



Truong Thuy Linh



Nguyen Van Thuy



Đỗ Việt Hà

EXPLANATORY NOTES TO THE FINANCIAL REPORT FOR THE FOURTH QUARTER OF 2025

For the accounting period from October 1, 2025 to December 31, 2025

This explanatory note is an integral and inseparable part of the financial statements. for the accounting period from October 1, 2025 to December 31, 2025 of Binh Thuan Agriculture Services Joint Stock Company , Hereinafter referred to as "the Company".

1. GENERAL INFORMATION

1.1 Forms of capital ownership

Binh Thuan Agriculture Services Joint Stock Company ("the 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 on May 11, 2004, with the 26th amendment registered on September 26, 2025.

The company's shares are listed and traded on the Ho Chi Minh City Stock Exchange under the ticker symbol 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 Street, Phan Thiet Ward, Lam Dong Province, Vietnam.

1.2 Main business activities and operations

- Wholesale trade of petroleum and other related products;
- Wholesale of fertilizers;
- Wholesale of agricultural machinery, equipment and spare parts;
- Construction of various types of buildings, site preparation, and completion of construction projects.
- Inland waterway freight transport;
- Warehousing and goods storage;
- Real estate business, land use rights belonging to the owner, user or lessee;
- ...

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

following details :

No.	Unit Name	Address
------------	------------------	----------------

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Notes to the Financial Statements for the accounting period from October 1, 2025 to December 31, 2025

1.	Agricultural Supplies Business Branch I	Phu Truong neighborhood, Ham Thang ward, Lam Dong province.
2.	Agricultural Supplies Business Branch II	Phu Sum village, Tuyen Quang commune, Lam Dong province.
3.	Agricultural Supplies Business Branch III	Village 1, Duc Linh Commune, Lam Dong Province.
4.	Agricultural Supplies Business Branch IV	No. 92, Binh Thuy Hamlet, Bac Binh Commune, Lam Dong Province.
5.	Branch in Ninh Thuan province	No. 388/1, 21/8 Street, Bao An Ward, Khanh Hoa Province, Ninh Thuan Province.
6.	Branch in Phu Yen province	Phuoc Loc village, Hoa Thanh commune, Dak Lak province.
7.	Branch in Binh Dinh province	No. 85, Hoang Van Thu Street, Quang Trung Ward, Gia Lai Province.
8.	Branch in Long An province	Long Dinh Industrial Cluster, Hamlet 4, Long Cang Commune, Tay Ninh Province.
9.	Petrol Station No. 9	301 19/4 Street, Quarter 2, Ham Thang Ward, Lam Dong Province
10.	Nga Ba Gop Gas Station	Village 3, Hong Son Commune, Lam Dong Province
11.	Thuan Hoa Gas Station	Dan Tri Village, Ham Thuan Bac Commune, Lam Dong Province
12.	Km 29 Gas Station	Thuan Nam Commune, Lam Dong Province
13.	Thang Hai Gas Station	Thang Hai Village, Son My Commune, Lam Dong Province

2. ACCOUNTING PERIOD, CURRENCY USED IN ACCOUNTING

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

The currency used in accounting is the Vietnamese Dong (VND).

3. ACCOUNTING STANDARDS AND REGIMES APPLIED

The financial statements are presented in Vietnamese Dong (VND) and are prepared based on accounting principles consistent with the regulations of the Enterprise Accounting System issued in Circular No. 200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014 of the Ministry of Finance on guiding the method 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 other relevant legal regulations on 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 October 1, 2025 to December 31, 2025

Financial statements are prepared on an accrual accounting 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 System, and relevant legal regulations concerning 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 the financial statements, as well as the reported figures on revenue and expenses throughout 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 in accordance with the provisions of Vietnamese Accounting Standard No. 10 - Effects of Changes in Exchange Rates and the current Enterprise Accounting System.

During the period, economic transactions denominated in foreign currency are converted to VND at the actual exchange rate on the date of the transaction or the accounting book exchange rate. Exchange rate differences arising are reflected in financial income (if a profit) and financial expenses (if a loss). Monetary items denominated in foreign currency are revalued at the actual exchange rate at the end of the accounting period. Exchange rate differences resulting from revaluation are reflected in the exchange rate difference statement, and the balance is transferred to financial income (if a profit) or financial expenses (if a loss) at the end of the accounting period.

4.4 Cash and cash equivalents

Cash reflects the total amount of money held by the Company at the end of the accounting period, including cash on hand, demand deposits, and cash in transit.

Cash equivalents reflect short-term investments with a recovery period of no more than three months from the date of investment that are easily convertible into a defined amount of cash and have no risk in converting to cash at the reporting date, and are recognized in accordance with the provisions of Vietnamese Accounting Standard No. 24 - Statement of Cash Flows.

4.5 Receivables and Provision for Doubtful debts

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

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Notes to the Financial Statements for the accounting period from October 1, 2025 to December 31, 2025

- Accounts receivable from customers include commercial receivables arising from transactions of a buy - sell nature;
- Other receivables include non-commercial receivables, unrelated to purchase and sale transactions, including : receivables from interest on loans, interest on deposits ; Expenses paid on behalf of others ; fines and compensation to be recovered ; Advances ; pledges, deposits, collateral , loans of assets ...

The company classifies receivables as long -term or short-term based on the remaining maturity date at the time of reporting .

Accounts receivable are recorded at a value not exceeding the recoverable amount. Provisions for doubtful accounts are established for accounts receivable that are overdue for six months or more, or accounts receivable that the debtor is unlikely to pay due to dissolution, bankruptcy, or similar difficulties in accordance with the provisions of the current Corporate Accounting System.

4.6 Inventory

Inventory is determined on the basis of the lower of cost and net realizable value. The cost of inventory includes the purchase cost, processing costs, and other directly related costs incurred to bring the inventory to its current location and condition. The cost of inventory is determined using the weighted average method and is accounted for using the perpetual inventory method. Net realizable value is determined by the estimated selling price minus the estimated costs to complete and the estimated costs necessary for their sale.

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

4.7 Tangible fixed assets

Tangible fixed assets are presented at their original cost less accumulated depreciation.

The initial cost of tangible fixed assets acquired through purchase includes the purchase price and all other costs directly related to bringing the asset into a ready-to-use condition.

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

Costs incurred after initial recognition are added to the asset's cost if they actually improve the asset's current condition compared to its original standard condition, such as:

- Changing parts of a tangible fixed asset increases its useful life or increases its utilization capacity; or
- Improvements to parts of tangible fixed assets significantly increase the quality of products produced; or

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Notes to the Financial Statements for the accounting period from October 1, 2025 to December 31, 2025

- Implementing new production technology processes reduces the operating costs of the asset compared to before.

Costs incurred for repairs and maintenance aimed at restoring or maintaining the economic viability of an asset to its original standard operating condition, but which do not satisfy any of the above conditions, are recognized as 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 asset, in accordance with the depreciation framework stipulated in Circular No. 45/2013/TT-BTC dated April 25, 2013, of the Ministry of Finance. The specific depreciation periods for different types of fixed assets are as follows:

	<u>Year</u>
Houses and buildings	10 - 25
Machinery and equipment	08 - 10
Transportation and transmission	10 - 20

4.8 Intangible fixed assets

Intangible fixed assets are presented at their original cost less accumulated depreciation. The original cost of intangible fixed assets is determined at their cost. Intangible fixed assets include the value of land use rights and computer software. The value of land use rights without a time limit is not depreciated. The value of land use rights with a time limit is depreciated according to the land use period. Computer software is depreciated over a period of 5 years .

4.9 Investment properties

Investment properties reflect the value of land use rights and related costs associated with the purchase and sale of future housing units on 3 land plots and 19 shophouses in the Five Star Urban Area project, located in Phuoc Ly commune, Can Giuoc district, Long An province, owned by the Company, and used for the purpose of profiting from price appreciation before resale. The original cost of investment properties is the total cost in cash or cash equivalents. the amount the company spends to acquire the investment property up to the time of purchase or completion of construction.

4.10 Construction in Construction in Progress

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

4.11 Prepaid expenses

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Notes to the Financial Statements for the accounting period from October 1, 2025 to December 31, 2025

Prepaid expenses include actual expenses incurred but related to the business results of multiple accounting periods. Prepaid expenses include costs for land use rights with a limited term, tools and equipment, repair costs, insurance costs, etc.

Insurance costs are allocated over the insurance term.

The cost of tools and equipment and repair costs are gradually allocated to production and business expenses over a maximum period of 36 months.

Land lease costs paid in a lump sum for the entire lease term represent the amount of rent paid in advance, which is allocated to business results using the straight-line method corresponding to the remaining lease term.

4.12 Capital investments in other entities

Investments in other entities include other equity investments intended for long-term holding.

Investing capital in other entities.

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

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

Dividends and profits from periods prior to the investment being acquired are accounted for as a reduction in the value of the investment itself. Dividends and profits from periods after the investment is acquired are recognized as financial income at fair value on the entitlement date. However, for dividends received in the form of shares, the Company only tracks the increase in the number of shares in the financial statement notes; no increase in the investment value or financial income is recognized.

Provision for losses on other equity investments is the difference between the original cost and the market value of the investment or the equity stake of the Company as recorded in the investee's accounting books, established in accordance with the provisions of the current Corporate Accounting System.

4.13 Accounts Payable

Accounts payable are tracked in detail according to the original term, remaining term at the reporting date, payer, currency type, and other factors as required by the Company's management needs. The classification of accounts payable into supplier payables and other payables is carried out according to the following principles:

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Notes to the Financial Statements for the accounting period from October 1, 2025 to December 31, 2025

- Accounts payable to suppliers include trade-related liabilities arising from transactions of a buying and selling nature;
- Other payables include non-commercial liabilities unrelated to the purchase, sale, or provision of goods and services, such as: interest payable on loans; payments made by third parties; borrowed assets; fines and compensation payable; assets found to be in excess for unknown reasons ; social insurance, health insurance, unemployment insurance, and union dues payable; deposits and collateral received, etc.

The company classifies liabilities as long-term or short-term based on the remaining maturity of the liabilities at the time of reporting .

Liabilities are recognized at no less than the amount due . When there is evidence of a potential loss, the Company immediately recognizes a liability in accordance with the principle of prudence.

4.14 Accrued Expenses

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

4.15 Revenue recognition

Revenue is recognized when the outcome of the transaction can be reliably determined and the Company is able to obtain economic benefits from the transaction.

Sales revenue is recognized when all five (5) of the following conditions are met simultaneously:

- (a) The company has transferred most of the risks and benefits associated with ownership of the product or goods to the buyer;
- (b) The company no longer holds the right to manage the goods as the owner or the right to control the goods;
- (c) Revenue is determined with relative certainty. When the contract stipulates that the buyer has the right to return the purchased product or goods under specific conditions, the Company Revenue is only recognized when those specific conditions no longer exist and the buyer no longer has the right to return the product 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 gain economic benefits from the sales transaction; and
- (e) Identify the costs associated with the sales transaction.

Financial income includes: Interest on deposits and loans; interest on the sale of trading securities; interest on late payments from business cooperation contracts; exchange rate differences;... Specifically as follows:

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Notes to the Financial Statements for the accounting period from October 1, 2025 to December 31, 2025

- (a) Interest is determined with relative certainty based on deposit and loan balances and the actual interest rate for each period as announced by the credit institution.
- (b) Exchange rate differences reflect the actual exchange rate gains arising during the year from transactions denominated in foreign currency, and exchange rate gains resulting from the revaluation of monetary items denominated in foreign currency 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 aforementioned revenue.

4.16 Tax

Corporate income tax represents the total value of current and deferred tax liabilities.

The current tax payable is calculated based on taxable income for the year. Taxable income differs from pre-tax profit presented in the Income Statement because taxable income excludes taxable or deductible income or expenses from other years (including carry-forward losses, if any) and also excludes non-taxable or non-deductible items.

Deferred income tax is calculated on the differences between the book value and the tax base of asset or liability items on the financial statements and is recognized using the balance sheet method. Deferred income tax payable must be recognized for all temporary differences, while deferred income tax assets are only recognized when there is certainty that sufficient future taxable income will be available to offset these temporary differences.

Deferred income tax is determined based on the tax rate expected to apply in the year the asset is recovered or the liability is settled. Deferred income tax is recognized in the Statement of Income and is only recorded in equity when the tax relates to items that are directly recorded in equity.

Deferred income tax assets and deferred income tax liabilities are offset when the Company has a legal right to offset current income tax assets against current income tax payable and when the deferred income tax assets and deferred income tax liabilities relate to corporate income tax administered by the same tax authority and the Company intends to pay current income tax 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 an audit by the competent tax authority.

Other taxes are applied in accordance with current tax laws in Vietnam.

4.17 Financial instruments

Initial observations

Financial assets

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Notes to the Financial Statements for the accounting period from October 1, 2025 to December 31, 2025

According to Circular No. 210/2009/TT-BTC dated November 6, 2009, of the Ministry of Finance, financial assets are appropriately classified, for disclosure purposes in financial statements, into financial assets recognized at fair value through the statement of income, 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 determined at their original cost plus direct transaction costs associated with the acquisition of those financial assets. The Company's financial assets include cash and cash equivalents, trading securities, investments held to maturity, accounts receivable from customers, accounts receivable from loans, 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 appropriately classified, for disclosure purposes in financial statements, into financial liabilities recognized at fair value through the income statement and financial liabilities determined at amortized value. The Company determines the classification of these financial liabilities at the time of initial recognition.

At the time of initial recognition, financial liabilities are determined at their original cost plus any direct transaction costs associated with the issuance of such financial liabilities. The Company's financial liabilities include accounts payable to suppliers, accrued expenses, other payables, loans, and financial leases.

Value after initial recording

The initial recognition value of financial instruments is reflected at fair value. Unless otherwise stipulated for redefining the fair value of financial instruments, they are presented at book value.

Offsetting financial instruments

Financial assets and financial liabilities are offset and their net value presented on the balance sheet if, and only if, the Company has a legal right to offset these recognized values and intends to offset them on a net basis, or to acquire the assets and settle the liabilities simultaneously.

The company has not yet presented disclosures related to financial instruments at the end of the accounting period because Circular 210, as well as current regulations, do not provide specific guidance on determining the fair value of financial assets and financial liabilities.

4.18 Related parties

Parties are considered related parties to the Company if they have the ability to control or have significant influence over the Company in making decisions on financial and operational

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Notes to the Financial Statements for the accounting period from October 1, 2025 to December 31, 2025

policies, or share key management members, or are subject to the control of another company (which is part of the Company).

Individuals who have the right to vote directly or indirectly, resulting in significant influence over the Company, include close family members of these individuals (parents, spouse, children, siblings).

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

Businesses in which the individuals mentioned above directly or indirectly hold a significant voting stake or through which they may exert considerable influence over the Company, including businesses owned by the Company's leaders or principal shareholders and businesses that share a key management member with the Company.

5. Cash

	Unit: VND	
	December 31, 2025	January 1, 2025
- Cash	15,482,646	8,819,334
- Non-term bank deposits	1,254,414,049	109,755,213
Total	1,269,896,695	118,574,547

6. Financial investments

	December 31, 2025	January 1, 2025
<i>a/ Investment held until maturity:</i>		
Time deposits (Saigon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank)	1,118,372	1,118,372
<i>b/ Long-term financial investment</i>	December 31, 2025	January 1, 2025
Investing capital in other entities.	23,000,000,000	23,000,000,000

The investment involves 2,300,000 shares of Agricultural Materials Import-Export Joint Stock Company III, representing a 4.04% ownership stake.

- 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

	December 31, 2025	January 1, 2025
- Mekong Plaza International Joint Stock	76,423,214,469	76,423,214,469

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Notes to the Financial Statements for the accounting period from October 1, 2025 to December 31, 2025

Company

- 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
- Ngoc Island General Investment Joint Stock Company	176,161,420,000	176,161,420,000
- AGITECH High-Tech Joint Stock Company	33,600,000	
- Tan Dai Phat Food Import-Export Co., Ltd.	3,805,474,500	3,805,474,500
- Five Star International Fertilizer (*)	4,466,563,380	4,701,225,540
- Other customers	4,156,965,492	3,542,754,882
Total	639,481,385,942	640.110.438.751

(*) Related parties

8. Short-term advances to suppliers

	<u>December 31, 2025</u>	<u>January 1, 2025</u>
- Five Star International Group Joint Stock Company (*)	19,855,441,400	851,911,500
- Yen My Production, Trading and Service Company Limited	3,172,750,000	3,172,750,000
- Van Dien Fused Phosphate Fertilizer Joint Stock Company		8,019,500,000
- Other suppliers	1,337,538,029	455,592,359
Total	24,365,729,429	12,499,753,859

(*) Related parties

9. Other short-term receivables

	<u>December 31, 2025</u>	<u>January 1, 2025</u>
▪ Advance payment	80,300,000	116,000,000
▪ Deposit, collateral	286,268,722	345,268,722

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Notes to the Financial Statements for the accounting period from October 1, 2025 to December 31, 2025

▪	Other receivables	311,750,632,518	312,519,546,562
+	<i>Five Star Fertilizer Factory Branch (*)</i>	5,421,294,246	5,421,294,246
+	<i>Five Star International Group Joint Stock Company</i>	301,086,632,441	301,500,949,541
	<i>- Penalties for breach of contract for land plots must be collected: 3,285,682,900</i>		
	<i>- Investment cooperation contract: 297,800,949,541</i>		
+	<i>Other receivables</i>	5,242,705,831	5,597,302,775
	Total	312.117.201.240	312,980,815,284

10. Provision for short-term doubtful debts

	December 31, 2025		January 1, 2025	
	Original price	Preventive	Original price	Preventive
▪ <i>Short-term trade receivables</i>	660,528,130,806	(422,415,261,982)	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 Co., Ltd.	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	(4,466,563,380)	4,701,225,540	(2,356,270,300)
BIRA Construction Investment Company	178,306,505,101	(95,790,801,571)		
MEKONGPLAZA International Joint Stock Company	76,423,214,469	(38,211,607,235)		
Smart Eco City Investment Joint Stock Company	196,127,643,000	(136,371,363,100)		
Ngoc Island Investment Joint Stock Company	176,161,420,000	(118,513,704,000)		
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)

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Notes to the Financial Statements for the accounting period from October 1, 2025 to December 31, 2025

▪ <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 & Service Co., Ltd.	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>	968,914,955,949	(99,926,160,464)	10,845,875,602	(9,549,814,389)
Peng Shixing	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)
Five Star International Group Joint Stock Company	297,800,949,541	(89,340,284,862)		
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	1,633,021,641,984	(525,919,977,675)	25,186,879,067	(21,545,862,614)

11. Deficits in assets awaiting solution

These are goods found to be missing during import or export, the cause of which has not yet been determined.

	<u>December 31,</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	<u>79,530,276</u>	<u>79,530,276</u>

12. Inventory

Target	<u>December 31, 2025</u>		<u>January 1, 2025</u>	
	Original price	Preventive	Original price	Preventive
- Raw materials	9,686,185		14,401,626	

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Notes to the Financial Statements for the accounting period from October 1, 2025 to December 31, 2025

- Goods	4,977,677,859	1,777,965,076	(58,423,650)
- Goods for sale	100,480,000	133,117,450	
Total	5,087,844,044	1,925,484,152	(58,423,650)

13. Deductible VAT

- January 1,			2025
- Transactions generated during the period:			9,550,072,908
- Output VAT deduction			(8,822,729,309)
-Other adjustments			<u>(578,943,863)</u>
- December 31, 2025			<u>148,399,736</u>

14. Prepaid expenses

Short term

Short-term prepaid expenses include insurance costs, vehicle maintenance, road tolls, and other deferred expenses. The allocation period is no more than 12 months.

- January 1, 2025		236,063,362
- Increase during the period		304,862,822
- Allocation to production and business costs in the period		(411,819,507)
- December 31, 2025		<u>129,106,677</u>

Long term

Long-term prepaid expenses include tool and equipment costs, repair costs, and other expenses. The amortization period ranges from 15 to 48 months.

- January 1, 2025		3,993,132,582
- Increase during the period		473,767,205
- Allocation to production and business costs in the period		(570,214,100)
- December 31, 2025		<u><u>3,896,685,687</u></u>

15. Tangible fixed assets

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Notes to the Financial Statements for the accounting period from October 1, 2025 to December 31, 2025

Fixed Assets Group	Houses, buildings	Machinery and equipment	Transportation and transmission	Total
Target				
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	But	But	But	But
- Liquidation, sale	But	But	(589,680,000)	(589,680,000)
- December 31, 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	237,283,899	22,537,851	314,183,472	514,684,245
- Liquidation, sale	But	(2,537,859)	(589,680,000)	(592,217,859)
- December 31, 2025	5,244,672,480	973,344,818	1,894,628,024	8,112,645,322
Remaining value				
- January 1, 2025	2,830,911,756	98,385,478	2,135,481,202	5,064,778,436
- December 31, 2025	2,593,627,914	78,385,438	1,821,297,721	4,493,311,073
Original cost 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
- December 31, 2025	2,846,622,376	891,730,256	574,091,048	4,312,443,680

16. Intangible fixed assets

Target	Fixed Assets Group	Land use rights	Software program	Total
Original price				

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Notes to the Financial Statements for the accounting period from October 1, 2025 to December 31, 2025

- January 1, 2025	7,173,504,000	120,000,000	7,293,504,000
- Other reductions during the period	But	But	But
- December 31, 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	150,196,056	But	150,196,056
- Other discounts			
- September 30, 2025	2,631,324,442	120,000,000	2,751,324,442
Remaining value			
- January 1, 2025	4,692,375,614	But	4,692,375,614
- December 31, 2025	4,542,179,558	But	4,542,179,558

The Company's land use rights are currently mortgaged to secure a loan at:

- Vietnam Investment and Development Bank - Binh Thuan Branch, under credit agreement No. 1968/2024/3127435/HĐTD dated December 18, 2024.
- Saigon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank – Binh Thuan Branch, under credit agreement No. 202025101967 dated May 11, 2023 and the amendment and supplement agreement No. 202025101967/02 signed on May 16, 2025.

	<u>December 31, 2025</u>	<u>January 1, 2025</u>
17. Investment properties		18,473,717,181
+ Land use rights for 22 plots of land (urban area),		18,473,717,181
The company was liquidated in April 2025.		

18. Short-term payables to suppliers.

	<u>December 31, 2025</u>	<u>January 1, 2025</u>
- Lam Thao Superphosphate and Chemical Joint Stock Company		1,717,962,613
- MVN Group Investment and Trading Joint Stock Company	59,020,000	59,020,000

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Notes to the Financial Statements for the accounting period from October 1, 2025 to December 31, 2025

- Diamond Eco City Urban Tourism Development Investment Joint Stock Company		885,324,699
- MCD Investment Joint Stock Company		157,300,000
- Other customers	765,087,129	
Total	824.107.129	2,819,607,312

18. Short-term advance payment by the customers

	<u>December 31,</u> <u>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
- Hoan Thien Trading and Manufacturing Company Limited		80,790,000
- Xuan Trinh Binh Thuan Co., Ltd.		135,000,000
- Dang Viet Phung Co., Ltd.		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	20,634,122	256,440,052
Total	20,634,122	8,809,630,052

19. Taxes and amounts payable to the State budget

Target	January 1, 2025	Must be submitted within the period.	Actual payments made during the period	December 31, 2025
- Value Added Tax	78,374,248	673,402,028	751,776,276	

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Notes to the Financial Statements for the accounting period from October 1, 2025 to December 31, 2025

- Corporate Income Tax	6,707,161,794		6,707,161,794	
- Personal Income Tax	(13,663,406)	79,990,319	44,716,768	21,610,145
- Land tax, land rent		60,972,574	60,972,574	
- Business license tax		15,000,000	15,000,000	
- Taxes and penalties		241,028,356	241,028,356	
Total	6,693,498,388	396,991,249	7,068,879,492	21,610,145

Value Added Tax

Tax calculation method : By deduction method

Applicable tax rate :

- *Seeds and fertilizers* : 5% (from July 1, 2025)
- *Frozen food at the commercial stage* : No declaration or tax payment required.
- *Domestic water* : 5%
- *Gasoline, diesel, lubricants; rental income* : 10% (8% until December 31, 2026)

Corporate Income Tax

Corporate income tax is 20% of taxable income.

Other types of taxes

The company makes declarations and deductions in accordance with current regulations.

The Company's tax reports will be subject to audit by the tax authorities. Because the application of tax laws and regulations to different types of transactions may be interpreted in different ways, the amount of tax presented in the financial statements will be definitively determined by the final decision of the tax authorities.

	<u>December 31, 2025</u>	<u>January 1,</u>
20. Payable to employees	406,492,297	257,730,284
Income amounts that still need to be paid to employees.		
21. Short-term accrued expenses		

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Notes to the Financial Statements for the accounting period from October 1, 2025 to December 31, 2025

	<u>December 31,</u> <u>2025</u>	<u>January 1, 2025</u>
- Bank loan interest	260,794,236	228,219,858
- Other expenses	140,872,568	141,828,283
Total	401,666,804	370,048,141
22. Short-term unearned revenue		
	<u>December 31,</u> <u>2025</u>	<u>January 1, 2025</u>
Unearned revenue arising from the rental of premises.	20,454,545	20,454,545
23. Other current payables.	<u>December 31,</u> <u>2025</u>	<u>January 1, 2025</u>
<i>Short term</i>	<i>16,928,933,095</i>	<i>929,290,562</i>
- Excess assets awaiting resolution	285,232,558	176,719,665
- Trade union funds	3,727,480	46,583,120
- Social insurance, health insurance, and unemployment insurance contributions must be paid.	But	66,014,720
- It must be returned to the privatization process.	14,526,000	14,526,000
- Dividends payable	117,004,375	117,004,375
- Agricultural Supplies Joint Stock Company III (*)	258,000,000	258,000,000
- Ten Stars Investment Co., Ltd.	16,000,000,000	But
- Other payables and liabilities	250,442,682	250,442,682
<i>Long-term</i>	<i>300,000,000</i>	<i>297,500,000</i>
Accepting deposits and collateral.		
- <i>V&V Logistics Co., Ltd. (warehouse rental deposit)</i>	<i>292,500,000</i>	<i>292,500,000</i>
- <i>Rental security deposit for Ham My General Warehouse</i>	<i>5,000,000</i>	<i>5,000,000</i>

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Notes to the Financial Statements for the accounting period from October 1, 2025 to December 31, 2025

-	<i>Rental deposit for industrial premises in Ninh Thuan - Phan Rang, Khanh Hoa.</i>	<i>2,500,000</i>
---	---	------------------

(*) Related parties

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Notes to the Financial Statements for the accounting period from October 1, 2025 to December 31, 2025

24. Loans and obligations under finance leases

	<u>January 1, 2025</u>	<u>Loans during the period</u>	<u>Repay the loan within the period.</u>	<u>December 31, 2025</u>
<i>Short-term loans</i>	59,238,224,274	185,653,443,251	181,329,725,528	63,561,941,997
Vietnam Investment and Development Bank - Binh Thuan Branch	43,999,214,274	130,525,675,257	129,489,210,554	45,035,678,977
Saigon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank - Binh Thuan Branch	14,999,010,000	42,540,768,000	42,540,514,980	14,999,263,020
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	0
Nguyen Thi My Dung (mobilized loan)		2,999,999,994	2,999,999,994	0
Nguyen Thi Ngoc Hoa (mobilized loan)		2,500,000,000	2,500,000,000	0
Long-term debt due for repayment (Vietcombank – Binh Thuan Branch)	240,000,000	240,000,000	240,000,000	240,000,000
<i>Long-term loans</i>	400,000,000		240,000,000	160,000,000
Vietnam Foreign Trade Commercial Bank – Binh Thuan Branch				
Total	59,638,224,274	185,653,443,251	181,569,725,528	63,721,941,997

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Notes to the Financial Statements for the accounting period from October 1, 2025 to December 31, 2025

25. Reward and Welfare Fund

January 1, 2025	5,258,523,988
- Rewards and bonuses during the period	(372,907,662)
- December 31, 2025	4,885,616,326

26. Equity

The changes in equity capital during the period are as follows:

	From January 1, 2024 to December 31, 2024	January 1, 2024	Increase during the period	Decrease during the period	December 31, 2024
26.1	Owner's equity contribution	800,000,000,000	-	-	800,000,000,000
26.2	Share premium	42,560,127,000	-	-	42,560,127,000
26.3	Development Investment Fund	59,516,176	-	-	59,516,176
26.4	Undistributed Net Profit	71,343,583,103	2,435,388,079		73,778,971,182
	TOTAL	913,963,226,279	2,435,388,079		916,398,614,358

	From January 1, 2025 to December 31, 2025	January 1, 2025	Increase during the period	Decrease during the period	December 31, 2025
26.1	Owner's equity contribution	800,000,000,000	-	-	800,000,000,000
26.2	Share premium	42,560,127,000	-	-	42,560,127,000
26.3	Development Investment Fund	59,516,176	-	-	59,516,176
26.4	Undistributed Net Profit	73,778,971,182	(511,237,659,764)		(437,458,688,582)
	TOTAL	916,398,614,358	(511,237,659,764)		405,160,954,594

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Notes to the Financial Statements for the accounting period from October 1, 2025 to December 31, 2025

26.1 Owner's equity

Par value of shares : 10,000 VND/share

Number of shares outstanding : 80,000,000 shares

Details of shareholders' capital contributions as of December 31, 2025 are as follows:

	Number of shares	Proporti on
- 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 REPORT ON BUSINESS RESULTS FOR THE FOURTH QUARTER OF 2025

	From October 1, 2025 to December 31, 2025	From October 1, 2024 to December 31, 2024
27. Revenue from sales and services		
- Revenue from the sale of various types of fertilizers and other agricultural products.	15,090,260,840	62,773,080,500
- Revenue from the sale of gasoline, diesel, and lubricants of all kinds.	23,823,022,253	23,798,046,145
Total	38,913,283,093	86,571,126,645
28. Cost of Goods Sold		
- Cost of goods sold for fertilizers and other agricultural products.	14,901,316,332	62,868,972,774
- Cost of goods sold for gasoline, diesel, and lubricants of all kinds.	22,993,454,367	22,630,462,314
Total	37,894,770,699	85,499,435,088

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Notes to the Financial Statements for the accounting period from October 1, 2025 to December 31, 2025

29. Financial operating revenue

- Interest on deposits and loans	326,553	116,197
- Exchange rate difference gains	51,309,780	19,427,960
- Adjusting the discount for Lan Lam Thao		(24,853,552)
Total	51,636,333	(5,309,395)

30. Financial expenses

1,458,189,697 **2,524,547,875**

Interest expense

31. Cost of goods sold

- Sales staff costs	757,656,478	764,900,453
- Cost of materials and packaging	39,211,333	9,248,546
- Cost of tools and equipment	108,254,373	144,387,425
- Depreciation cost of fixed assets	150,957,984	210,178,814
- Outsourced service costs	59,098,203	112,922,447
- Other monetary expenses	139,876,658	188,777,286
Total	1,255,055,029	1,430,414,971

32. Business management costs

- Management staff costs	970,234,485	877,547,441
- Material costs management	92,189,372	55,000,039
- Office supplies costs	59,414,569	103,201,194
- Depreciation cost of fixed assets	29,457,873	40,527,271
- Outsourced service costs	90,589,272	161,051,265
- Provision for bad debts	214,300,651,587	
- Other cash expenses	868,995,497	912,173,814
Total	216,411,532,655	2,149,501,024

33. Other income

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Notes to the Financial Statements for the accounting period from October 1, 2025 to December 31, 2025

- Other	85,592,105	76,955,091
Total	82,592,105	76,955,091

34. Other expenses

- Penalties for late payment of social insurance, health insurance, and unemployment insurance contributions.	146,617,131	
- Penalties for late tax payments	3,252,598	(233,365,530)
- Penalties for renting fuel depots that fail to meet production targets.	(92,592,592)	92,592,592
- Other items	7,947	15,000,757
Total	57,285,084	(125,772,181)

35. Current Corporate Income Tax Expense

- Total accounting profit before tax	(218,029,321,633)	(4,835,354,436)
- Total profit for corporate income tax calculation		
- Corporate income tax rate	20%	20%
- Current corporate income tax expense	5,200,000	(191,990,482)
Total current corporate income tax expense	5,200,000	(191,990,482)

Earnings per share

- Profit after corporate income tax	(218,034,521,633)	(4,673,363,954)
- Average number of outstanding common shares during the period	80,000,000	80,000,000
- Earnings per share	(2.725)	(58)

36. Information about related parties

36.1 Stakeholders

Stakeholders	Relationship
--------------	--------------

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Notes to the Financial Statements for the accounting period from October 1, 2025 to December 31, 2025

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

36.2 Transactions during the period with related parties:

- The income of the Board of Directors; Management Board; Supervisory Board; Chief Accountant and Head of Administration from October 1, 2025 to December 31, 2025 is as follows: **VND 580,380,000**
- Transactions with other entities are as follows:

Stakeholders	Transaction details	Amount
1. Five Star International Fertilizer (Cambodia) Co, Ltd	Collecting money from fertilizer sales.	384,150,000
	Exchange rate difference	98,043,060
2. Nan Sao International Group Joint Stock Company	Liquidation of investment land plots.	19,003,529,900
	Collecting interest on overdue payments in investment cooperation projects.	2,138,432,877

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Notes to the Financial Statements for the accounting period from October 1, 2025 to December 31, 2025

Collecting investment fees for the Five-Star urban development project.	1,561,567,123
Penalties for breach of contract must be collected for the land plots.	3,285,682,900

36.3 As of December 31, 2025, the receivables and payables to related parties are as follows:

Stakeholders	Transaction details	Amount
❖ Accounts receivable		
1. Five Star Fertilizer Factory Branch	Discount must be collected.	5,421,294,246
2. Five Star International Fertilizer (Cambodia) Co, Ltd	Payment for fertilizer sales must be collected.	4,466,563,380
3. Five Star International Group Joint Stock Company	Capital contribution for BCC contract	297,800,949,541
	Paying upfront for real estate that is still under construction.	19,855,441,400
	Contract penalties must be collected for the land plots.	3,285,682,900
Total accounts receivable		330,829,931,467
❖ Liabilities		
1. Agricultural Materials Import and Export Joint Stock Company III	Interest payable	258,000,000
Total liabilities		258,000,000

Phan Thiet City, January 19, 2026

Preparer



Truong Thuy Linh

Chief Accountant



Nguyen Van Thuy

Executive Officer



Do Viet Ha